

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu  
Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'aménagement des espaces extérieurs  
Convention de développement et promesse de constitution d'un DDP à Orox Capital Investment SA**

**Préavis n° 2013/8**

Lausanne, le 7 mars 2013

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu, quatrième centre de foires de Suisse, est un site stratégique pour l'économie vaudoise. Il génère des retombées économiques de plus de 415 millions par années, soit 1,2% du revenu cantonal. Afin de pérenniser ses activités de congrès et d'expositions, le site exige une modernisation importante. Ce projet crucial, baptisé « Beaulieu 2020 », comprend deux volets. D'une part, la revalorisation du patrimoine immobilier (construction des nouvelles halles sud, mise en valeur du front Jomini, rénovation des halles nord et de l'aile sud du Centre de congrès). D'autre part, la redynamisation des activités commerciales grâce au rachat de la société d'exploitation par MCH Group, le leader suisse du marketing événementiel et des foires et salons (Baselworld, Muba, artbasel, swissbau, etc.).

Le projet « Beaulieu 2020 » est le résultat d'une étroite collaboration entre autorités publiques et investisseurs privés. Ensemble, le canton de Vaud, la ville de Lausanne et la Fondation de Beaulieu vont investir 100 millions dans le projet. La mise en valeur du front Jomini fera l'objet d'un investissement entièrement privé d'un montant équivalent. Au total, le projet « Beaulieu 2020 » représente donc un investissement de l'ordre de 200 millions de francs.

Dans un premier temps, la ville de Lausanne, propriétaire des terrains, a cherché via un appel d'offres un investisseur privé intéressé à développer des activités en relation avec le centre de congrès. Ensemble, la Fondation de Beaulieu et l'investisseur privé ont ensuite organisé un concours d'architecture qui portait à la fois sur la démolition/reconstruction des halles sud et le réaménagement du front Jomini. En effet, la ville et ses partenaires ont, d'emblée, souhaité donner à l'ensemble du projet une cohérence architecturale. Les résultats du concours ont été présentés en automne 2008. Permettant de minimiser l'emprise au sol des constructions, la variante tour s'est imposée comme la solution la plus pertinente : cinq des six projets primés en proposaient une. Le lauréat du concours – le projet « Taoua » s'est distingué parmi 25 projets rendus. Il a été retenu pour ses qualités architecturales et urbanistiques. Placé à l'angle des halles sud, en retrait de la rue, le projet « Taoua » permet de minimiser l'impact sur le front Jomini et de dégager ainsi un vaste espace public. Les jardins de Beaulieu s'ouvriront, désormais, sur la ville. Le projet lauréat comprend une offre hôtelière diversifiée (classe affaires et « résidence services » pour les séjours longs), un restaurant, des bureaux et des logements.

En 2006, le Plan général d'affectation a classé le site de Beaulieu en zone d'utilité publique. La hauteur des constructions y est limitée à 17 m (plus gabarit de toiture de 8 m). Dans tous les cas de figure, pour permettre la construction d'un programme hôtelier à Beaulieu, la zone d'utilité publique doit impérativement être modifiée par un plan partiel d'affectation.

A cet effet, la Municipalité adoptait le Préavis n°2011/19 le 9 mars 2011. La Commission du Conseil Communal n°57 chargée d'examiner le préavis a siégé à six reprises entre le 14 avril et le 23 juin 2011. Elle a formulé ses recommandations par le biais d'un rapport de majorité et d'un rapport de minorité. Les avis divergeaient principalement sur la nécessité de développer un concept d'ensemble pour la construction d'immeubles hauts à Lausanne, sur le type d'activités devant s'implanter sur le site (activités hôtelières, bureau, commerce, logement), sur les objectifs de rendement financier poursuivis par les promoteurs de la tour Taoua, sur l'accessibilité des jardins et, finalement, sur l'absence de garanties données en matière de desserte en transport public et de régulation du trafic. Des voix se sont aussi exprimées pour demander la présence de logements locatifs à loyer accessible dans la tour.

Afin de répondre à ces questions légitimes, la Municipalité, en date du 26 septembre 2011, demandait au président du Conseil de retirer l'urgence puis de retirer le préavis le 16 novembre 2011 en s'engageant à compléter le préavis initial en incluant un chapitre consacré à la promesse d'un DDP (principes constitutifs et définition de la rente) et un projet portant sur les espaces publics entourant la tour Taoua. Quatre étages de logement locatif ont également été inclus dans la tour à des loyers contrôlés de 280 francs le m<sup>2</sup>/année en lieu et place de surfaces de bureaux et en plus des logements prévus en PPE.

A cet égard, le présent préavis propose d'adopter le projet de PPA, d'octroyer un crédit d'ouvrage de 1'893'000 francs destiné à la réalisation des espaces publics du front Jomini consécutivement à la réalisation du projet Taoua et de prendre acte de la convention de développement et de la promesse de constitution d'un DDP en faveur de la société Orox Capital Investment SA.

## 2. Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Table des matières .....	2
3. Préambule.....	3
3.1. Historique .....	3
3.2. Plan en vigueur.....	5
3.3. Concours d'architecture.....	5
3.4. Projet lauréat.....	5
4. Caractéristiques du plan .....	6
5. Notice d'impact .....	7
6. Agenda 21 – Développement durable .....	8
7. Règlement.....	8
8. Aménagements extérieurs .....	10
8.1 Concept paysager.....	11
8.2 Coût des travaux de la phase 2 .....	12
8.3 Descriptif du devis.....	13
9. Convention de développement et promesse de constitution de DDP .....	13
9.1 Convention de développement relative à la valorisation du front Jomini à Lausanne .....	13

9.2	Eléments principaux de la promesse de droit distinct et permanent de superficie .....	17
9.3	Promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle .....	19
10.	Procédure .....	31
10.1	Oppositions (464) consignées sur formulaire - Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5.....	33
10.2	Opposition de la Société de développement du Nord (SDN) .....	34
10.3	Opposition de MM. Yves Bugnon et Laurent Marmier, Av. Davel 7 .....	35
10.4	Opposition du Mouvement pour la défense de Lausanne (MDL) .....	37
10.5	Oppositions de Mme Anne Piotet et M. Yves Krähenbühl, Jomini 1, Mme Jacqueline Krähenbühl rue André-Dufrêne 23, Caluire, France .....	39
10.6	Oppositions de M. Aimé Bugnon et famille, Ch. Barberine 1 .....	40
10.7	Oppositions de Mme Marie Jeanneret-Gris et M. Jacques Perrier, Ch. des Cèdres 15 .....	41
10.8	Opposition de Helvetia Nostra, Montreux.....	41
10.9	Opposition de Mme Elena Torriani, Jomini 2 .....	42
10.10	Intervention de Mme Alcira Reymond et M. Bernard Reymond, Crêt Meylan 11, Le Brassus.....	42
10.11	Intervention des Verts lausannois.....	43
10.12	Intervention de M. Alain Faucherre, Lausanne .....	43
10.13	Intervention de l'Association transports et environnement (ATE), av. Mont-d'Or 23 .....	44
10.14	Réponses aux oppositions et aux interventions .....	45
11.	Conséquences financières.....	54
11.1	Conséquences sur le budget d'investissement.....	54
11.2	Conséquences sur le budget de fonctionnement.....	54
12.	Conclusions .....	55

### 3. Préambule

#### 3.1. Historique

En 1915, un comité d'initiative convoque à Berne des industriels et des représentants des associations commerciales suisses pour étudier l'organisation d'une foire suisse d'échantillons. Bâle, très rapide, organise une première foire au printemps 1916. Les Vaudois, quant à eux, mettent sur pied, la même année, un comptoir d'échantillons qui deviendra, sous l'impulsion de la SIC, le Comptoir suisse dès 1920. Cette première foire accueille 150'000 visiteurs et 580 exposants. Avec un terrain mis gratuitement à disposition par la Commune de Lausanne et une infrastructure sous forme de tentes, les recettes de la foire dépassaient ses dépenses et Beaulieu pouvait investir dans la création d'une infrastructure permanente. Le Conseil Fédéral octroya le titre de Foire Nationale au Comptoir suisse.

Cette situation évolua dès 1950. La construction de bâtiments financée par Beaulieu et l'engagement de personnel fixe orientèrent l'entreprise vers une exploitation permanente. Par la construction du Théâtre, Beaulieu a participé dès 1954 à la vie culturelle de la Ville et du Canton. Cette activité s'est poursuivie par l'accueil du Béjart Ballet en 1987. Les années 70 virent le développement des congrès, les années 80, la création de nouvelles expositions.

Avant la construction des pavillons permanents, la Foire de Lausanne se présentait sur la place de Beaulieu sous forme de halles démontables en bois, solution inconfortable et onéreuse. Construits par l'architecte C.-F. Thévenaz en 1955, les pavillons devaient permettre d'augmenter la surface d'expositions, pouvoir être divisibles sans diminuer la surface des jardins et permettre une circulation nord-sud au travers des bâtiments.

Au début des années 2000 deux entités distinctes ont été créées et ont remplacé la société coopérative : Beaulieu exploitation SA, chargée de l'organisation d'évènements, et la Fondation de Beaulieu, chargée du patrimoine. Entre 2000 et 2008, des travaux de rénovation ont été effectués sur les bâtiments du Palais de Beaulieu et des halles.

Quelques dates et points de repère :

1860	Achat des terrains « Domaine des Uttins » en copropriété avec l'Etat de Vaud.
1883	La Commune de Lausanne rachète la part de l'Etat de Vaud et devient l'unique propriétaire.
1908	Achat des propriétés de M. G. Larguier des Bancels (16'010 m <sup>2</sup> ), de M. A.-E. Bussy (2'958 m <sup>2</sup> ) et de l'hoirie Berdez (Presbytère + 6'653 m <sup>2</sup> ) par la Commune.
1916	Aux galeries du commerce, premier comptoir vaudois d'échantillons, ancêtre de la Foire d'automne.
1919	Constitution de la Société coopérative du Comptoir suisse.
1920	Première foire à Beaulieu.
1921	Construction de la grande halle.
1952-54	Construction des halles sud, des halles rurales, du bâtiment du Rond-Point, du bâtiment de l'entrée principale et création du théâtre.
1961	Construction des halles nord.
1967-69	Agrandissement du corps central.
1986	Construction du bâtiment administratif.
1988	Construction et aménagement du Centre de danse.
1990-92	Rénovation du théâtre.
1991	Construction du parking souterrain.
1995	Aménagement du cinéma.
1996	Aménagement du forum, centre de congrès.
2000	Constitution de la Fondation de Beaulieu dotée d'un capital de 80 millions de francs et de la société d'exploitation.
2000-08	Rénovation et modernisation du centre de congrès et divers travaux d'entretien.
2008	Secteur des Ecuries et front Jomini retranchés du DDP Beaulieu.
2009	Entrée en matière du DEC sur l'inscription formelle du site de Beaulieu en tant que site stratégique de la politique des pôles de développement économique du canton de Vaud. L'exposé des motifs et projet de décret accordant un crédit de 35 millions de francs à la Fondation de Beaulieu est adopté par le Grand Conseil. Le Conseil Communal de Lausanne accorde un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 20 millions de francs destiné à subventionner la Fondation de Beaulieu. Ces montants permettront de couvrir environ 55% des 100 millions nécessaires à la reconstruction des halles sud, à la rénovation des halles nord et aux jardins. Le solde de l'investissement sera couvert par la capacité d'investissement propre de Beaulieu et par un crédit bancaire.
2011	Reprise des activités de la société d'exploitation par MCH Group, exploitant des foires de Bâle et Zurich et inauguration des nouvelles halles sud offrant un potentiel de 13'600 m <sup>2</sup> de surface d'exposition répartis sur deux niveaux.

2012 Le dossier du Projet d'agglomération Lausanne – Morges 2<sup>ème</sup> génération (période 2015-2018) est déposé auprès des instances fédérales. Le projet de métro m3 qui desservira le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu est une des mesures phares de ce dossier.

### 3.2. Plan en vigueur

Le site du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu a fait l'objet d'une ouverture de procédure de plan partiel d'affectation (PPA) en 1999 déjà. Cependant, les difficultés rencontrées n'ont pas permis de définir clairement l'avenir de ce site. L'élaboration du PPA a donc été suspendue pendant près de dix ans. En 2006, l'adoption du Plan général d'affectation (PGA) a affecté le site en zone d'utilité publique. Le secteur des écuries du comptoir était, pour sa part, réservé à la zone mixte de forte densité.

Selon le PGA, les zones d'utilité publique sont réservées à des constructions d'utilité publique au sens strict, ce qui permet aux autorités de limiter la surenchère du prix des terrains à bâtir. Un ouvrage privé projeté peut y être réalisé dans un but social où l'intérêt général est prépondérant. La doctrine admet à cet égard que de tels ouvrages sont susceptibles d'être valablement construits pour autant que cela se fasse sans rechercher - fondamentalement - de profit. Cette définition limite les affectations possibles. Par ailleurs, la constructibilité de cette zone ne permet pas la construction d'une tour. La hauteur est limitée à 17 m à la corniche, plus un gabarit de toiture de 8 m.

Afin de permettre l'intégration du programme finalement retenu, la zone d'utilité publique de Beaulieu doit être modifiée par le biais d'un PPA.

### 3.3. Concours d'architecture

Un concours d'architecture a été organisé en 2008 avec pour objectif de définir la forme urbaine du front Jomini. En substance, les résultats attendus par cette démarche étaient les suivants :

- planifier de manière cohérente et attractive les volumes, les affectations et les aménagements du périmètre, organiser les circulations, les accès et définir les espaces publics ;
- atteindre une qualité constructive et urbaine répondant en termes d'utilisation et d'exploitation aux attentes des futurs utilisateurs et investisseurs et s'inscrivant dans la politique du développement durable de la Commune ;
- apporter une proposition convaincante pour les bâtiments du front Jomini d'après le programme de valorisation des investisseurs qui consiste à prévoir des hôtels de différentes catégories, un restaurant, un business center, des activités commerciales, des bureaux et des logements ;
- aménager les halles sud de la Fondation de Beaulieu sur la base du concept d'exploitation prédéfini, permettre la flexibilité et un fonctionnement pertinent ;
- définir la matérialisation et l'agencement des façades de la halle sud et apporter une solution intégrant le bâtiment de manière soignée et harmonieuse, en respectant les gabarits actuels prévus par le PGA ;
- élaborer un concept constructif et énergétique qui prenne en compte les normes du label Minergie Eco ;
- respecter et déterminer les coûts de construction, y compris les équipements d'exploitation (CFC3) et les aménagements extérieurs (CFC4).

### 3.4. Projet lauréat

Le projet lauréat « Taoua » s'est distingué parmi 25 projets rendus. Il propose une tour d'environ 85 m de haut dans le prolongement de la nouvelle halle d'expositions donnant sur l'avenue des Bergières. Il unit les

halles aux fonctions tierces du front Jomini tout en dégagant un parvis généreux. L'implantation du bâtiment permet de préciser le rapport du site à la ville. En particulier, la priorité a été donnée au Palais de Beaulieu, au jardin, entièrement restructuré, et aux espaces publics qui s'ouvrent désormais sur la ville.

De surcroît, le parti architectural crée un nouveau point de repère dans le paysage lausannois en mettant en exergue l'importance de l'activité du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. Enfin, il permet de dégager les halles nord et leur laisse ainsi une plus grande liberté de développement futur.

Le parti de la tour a permis de densifier l'utilisation du front Jomini tout en conservant un important dégagement autour des halles ainsi qu'une ouverture du parc sur la ville. Le programme de la tour prévoit 25'467 m<sup>2</sup> de surface de plancher et le bâtiment bas 3'106 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante :

– Technique et accès public	913
– Logements PPE	7304
– Logements locatifs	3652
– Hôtel + Résidence	9130
– Bureau et Business Center	1814
– Lobby Tour & livraison	2654
<b>Total tour</b>	<b>25467</b>
– Bureaux	1806
– Activités	650
– Restaurant & Activités	650
<b>Total bâtiment bas</b>	<b>3106 m<sup>2</sup></b>

Ce programme est susceptible d'évoluer en fonction de la conjoncture économique. Soulignons par ailleurs que l'architecture du projet de la tour, présentant une conception compacte avec une façade partiellement vitrée, permet d'atteindre des performances énergétiques élevées par rapport à d'autres bâtiments de grande hauteur, compte tenu des besoins liés au programme hôtelier.

Le projet de Tour Taoua présente dorénavant 10'956 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher dévolue au logement. Les deux tiers seront en PPE, un tiers sera du logement locatif à un loyer contrôlé de 280 francs le m<sup>2</sup> par année, soit à titre illustratif 1'750.- francs par mois pour un 3,5 pièces de 75 m<sup>2</sup> et 2'330 francs pour un 4,5 pièces de 100 m<sup>2</sup>. Ces loyers seront contrôlés, au sens de leur conformité au droit du bail, durant toute la durée du droit de superficie.

#### 4. Caractéristiques du plan

Le plan présenté à l'annexe 1 (hors texte du plan partiel d'affectation) est conforme aux planifications de rang supérieur. Les plans directeurs cantonal et communal et le Projet d'agglomération Lausanne – Morges ont défini des objectifs qui militent en faveur du développement du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu et des activités qui lui sont liées au centre de Lausanne. En ce sens, le plan permet :

- le développement de l'agglomération vers l'intérieur : la densification est privilégiée dans l'agglomération compacte afin de freiner l'étalement urbain, d'économiser le sol et d'améliorer l'attractivité des transports publics et de la mobilité douce ;

- d’attribuer un rôle moteur du développement à des sites stratégiques et, en particulier, au centre de Lausanne : centre aux importantes potentialités d’accueil pour des activités à haut rendement pouvant bénéficier d’une très bonne accessibilité en transports publics ;
- d’encourager une urbanisation alliant densité et qualité, notamment en réhabilitant un site tel que celui de Beaulieu, sur le déclin depuis une quinzaine d’années. Basé sur un concours d’architecture, ce PPA conjugue densité, insertion dans le site, mise en valeur d’un patrimoine architectural et renforcement de l’espace public ;
- de dynamiser et de pérenniser les activités du Centre de congrès et d’expositions de Beaulieu en permettant la réalisation d’un programme comprenant une offre hôtelière, de la restauration, du logement, des commerces et des bureaux ;
- de mettre en valeur un espace vert à l’échelle de l’agglomération.

Le plan crée une seule zone mixte d’activités tertiaires, d’habitation et d’installations publiques. Elle est divisée en trois aires.

- l’aire d’implantation des bâtiments A est destinée aux activités tertiaires, au logement et aux équipements d’utilité publique. Toutefois, ces deux dernières affectations ne peuvent représenter plus de 60% des surfaces brutes de plancher ;
- l’aire d’implantation B est destinée aux activités tertiaires et aux équipements reconnus d’utilité publique ;
- l’aire d’aménagement coordonné est destinée à la circulation des piétons, des deux-roues, au stationnement, aux livraisons et à divers aménagements extérieurs.

Dans les aires constructibles, le gabarit des bâtiments est défini en plan et par une cote d’altitude.

Le nombre de places de parc réservées aux véhicules légers est limité à dix. Quant au nombre de places deux-roues, il sera calculé selon les règles du PGA.

## 5. Notice d’impact

Une notice d’impact sur l’environnement accompagne le dossier de PPA. Elle avait pour but :

- d’élaborer un schéma d’accessibilité multimodale au site de Beaulieu en tenant compte des contraintes d’exploitation du réseau, des projets de transport dans le secteur et du cadre défini par la politique communale en termes de déplacements ;
- de s’assurer de la compatibilité de ce schéma avec la législation environnementale.

Le projet de PPA Beaulieu prévoit la réalisation d’hôtels, de bureaux, de commerces et de logements pour une surface brute de plancher totale estimée à 32'233 m<sup>2</sup>, répartis entre la tour Taoua et son bâtiment bas (28'573 m<sup>2</sup>) et l’extension des halles nord (3'660 m<sup>2</sup>). L’offre en stationnement du PPA nécessite, selon les normes VSS, entre 154 et 232 places deux-roues et 210 places véhicules légers. Cependant, en tenant compte de la complémentarité d’usage en stationnement, 150 places véhicules légers seraient à priori suffisantes. Il est prévu de réserver de 90 à 100 places de parc dans le parking de Beaulieu aux activités et aux logements. Ainsi, quelque 50 à 60 places restent à trouver. Hors des grandes manifestations, soit quatre jours sur cinq, cette demande sera satisfaite dans le parking de Beaulieu. Advenant la réalisation du métro m3, ces places de stationnement mises à disposition par la Fondation de Beaulieu ne seront pas compensées à l’intérieur de l’enceinte du Centre de congrès et d’expositions. La génération de trafic attendue des activités et des logements du PPA a été estimée entre 600 et 850 véhicules par jour (trafic jour moyen), soit pour l’heure de pointe une génération d’environ 90 véhicules par heure. Par rapport à l’état actuel, une faible augmentation du trafic inférieure à 3% pourrait être observée, sauf sur le tronçon sud de l’avenue des Bergières, qui

enregistre une augmentation de 6%. La prise en compte de la réalisation des axes forts de transport public ne modifie pas ces résultats.

Sur la base de ces résultats, les émissions de polluants atmosphériques (NO<sub>x</sub>, poussières fines PM10, CO<sub>2</sub>) du trafic routier ont été calculées. L'augmentation des prestations kilométriques induit des émissions de polluants légèrement à la hausse, de l'ordre de 2%. Toutefois, la prise en compte de la politique des axes forts devrait permettre globalement de diminuer les valeurs des émissions exprimées en tonnes par an. Au niveau des émissions de polluants atmosphériques du chauffage sur le site de Beaulieu, il est à relever qu'elles ont diminué de façon importante (de l'ordre de 5% entre 2000 et 2005). Les nouvelles constructions seront obligatoirement raccordées au chauffage urbain à distance.

Le degré de sensibilité au bruit III selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 a été attribué à l'ensemble du périmètre. Il correspond à l'attribution faite par le plan des degrés de sensibilité au bruit de la Commune de Lausanne, approuvé le 23 septembre 2003. Les niveaux sonores enregistrés à l'endroit des façades des futurs bâtiments à l'aide de récepteurs permettent de conclure au respect des dispositions légales moyennant quelques aménagements.

Enfin, concernant l'emplacement de la tour, une vérification des ombres portées démontre qu'en été, elles ne portent pas atteinte à un quartier habité et qu'en hiver, seulement en fin de journée, les ombres portées de la tour touchent quelques bâtiments au nord-est du site.

## **6. Agenda 21 – Développement durable**

Concernant les aspects énergétiques, l'architecture du projet permet d'atteindre des performances énergétiques élevées par rapport à d'autres bâtiments de grande hauteur, compte tenu des besoins liés au programme hôtelier.

Les critères de développement durable seront également pris en compte dans le développement du projet, avec l'objectif de dépasser le cadre réglementaire. Dans la mesure du possible, les matériaux « ECO » seront privilégiés.

## **7. Règlement**

### **Chapitre I – But du plan**

1. Le présent plan a pour but de mettre en valeur le front Jomini afin de dynamiser et de pérenniser les activités du centre de congrès et d'exposition de Beaulieu en permettant la réalisation d'un programme comprenant une offre hôtelière, de la restauration, du logement, des commerces et des bureaux.
2. Il annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement à l'exception des dispositions du Plan général d'affectation qui s'appliquent à titre supplétif.

### **Chapitre II – Zone mixte d'activités tertiaires, d'habitation et d'installations publiques**

3. La zone mixte est définie par le périmètre du plan.
4. L'aire d'implantation des bâtiments A est destinée aux activités touristiques telles que l'hôtellerie et la restauration et de manière subsidiaire aux activités commerciales. Les autres activités tertiaires, le logement et les équipements publics et privés reconnus d'utilité publique sont autorisés jusqu'à un maximum de 60% des surfaces brutes de plancher totales.

5. L'aire d'implantation des bâtiments B est destinée aux activités tertiaires et aux équipements publics et privés reconnus d'utilité publique.
6. Le dernier étage habitable de la tour sera partiellement réservé à un établissement public, tel que restaurant ou bar.
7. Des constructions abritant les locaux d'entretien des services techniques de la Commune de Lausanne peuvent être autorisées. Leur intégration dans les bâtiments nouveaux fera l'objet d'un traitement architectural soigné.
8. L'aire d'aménagement coordonné, constituée d'espaces publics et d'espaces verts, est destinée à la circulation des piétons et deux-roues, à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés, aux livraisons ainsi qu'aux terrasses et aux espaces de réception et prise en charge de la clientèle hôtelière. Les aménagements extérieurs et ouvrages légers, tels que galeries couvertes, mobilier urbain, dallages, pergolas, édicules, petits pavillons, WC publics sont autorisés.
9. Le chapitre 3.5 du Plan général d'affectation n'est pas applicable. Cependant, les aménagements extérieurs comprendront la plantation de plusieurs arbres d'essence majeure choisis, si possible parmi des essences indigènes.

### **Chapitre III – Implantations des constructions, anticipations**

10. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'intérieur des aires d'implantation des bâtiments.
11. Les cordons et bandeaux, piliers, pilastres, porches d'entrée, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abri PC, escaliers et rampes d'accès aux immeubles et garages peuvent déborder les aires d'implantation.
12. Au-delà des limites des constructions, seules les anticipations prévues par le Plan général d'affectation peuvent être admises. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération et le Canton.
13. Des constructions entièrement souterraines, destinées à des parkings, des locaux techniques ou toute autre activité ne nécessitant pas des locaux éclairés naturellement peuvent déborder le périmètre des aires d'implantation des bâtiments et être situées sous l'aire d'aménagement coordonné, pour autant que la topographie existante, avant l'exécution des travaux, ne soit pas sensiblement modifiée et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le voisinage.

### **Chapitre IV – Elévation, hauteur, superstructures**

14. La hauteur des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan ainsi que par les coupes. La cote d'altitude est mesurée au niveau de la corniche supérieure, du parapet plein ou du sommet de la toiture. Le nombre de niveaux n'est pas fixé.
15. La forme des toitures est plate ou à très faible pente. Une attention particulière est à apporter au traitement de celles-ci compte tenu des vues dominantes depuis l'avenue du Mont-Blanc. Dans la mesure du possible, elles seront aménagées en espace vert.
16. Les superstructures à fonction technique seront autant que possible groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante. Seules les superstructures, telles que machineries d'ascenseur, parapet ajouré, verrière n'excédant pas 2 m de hauteur, souches de ventilation et de climatisation à l'exclusion des aérorefroidisseurs, pourront dépasser les cotes maximales prescrites. Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures et peuvent déborder les cotes maximales prescrites.

### **Chapitre V – Garages et places de stationnement**

17. Le nombre total de nouvelles places de stationnement en surface et en sous-sol, à l'intérieur du périmètre du plan, est fixé à 10.
18. Des emplacements réservés aux véhicules deux-roues seront prévus en nombre suffisant et en rapport avec les ouvrages projetés conformément aux dispositions du Plan général d'affectation.

### **Chapitre VI – Qualité de l'environnement**

19. Tous les nouveaux bâtiments et ceux faisant l'objet d'une transformation importante seront raccordés au système de chauffage urbain à distance.
20. Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986.
21. Lors de la mise à l'enquête de nouveaux bâtiments, une étude acoustique devra faire partie du dossier d'enquête de manière à démontrer que les valeurs limites d'immissions prescrites sont respectées.

### **Chapitre VII – Dispositions complémentaires**

22. La Municipalité refuse le permis de construire pour les constructions ou les démolitions ne respectant pas l'article 69 du Plan général d'affectation.
23. Selon les puissances en énergie électrique demandées par les nouvelles constructions ou transformations, un ou plusieurs emplacements devront être mis à disposition du service de l'électricité pour y aménager des sous-stations de transformation.
24. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions, ainsi que les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
25. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent plan.

## **8. Aménagements extérieurs**

Par son implantation en retrait de l'avenue Jomini, le projet Taoua dégage un espace public généreux. Cet espace de quelque 7'670 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'un développement en vue d'une demande de crédit d'ouvrage pour une réalisation conjointe à la construction de la tour et de la tête des halles Sud.

Le bureau d'architecte lauréat a développé en 2012 le projet paysagé primé lors du concours d'architecture. Ce travail s'est fait sous mandat de la Ville. Les objectifs poursuivis consistaient à :

- offrir un espace paysagé convivial destiné aux habitants du quartier,
- ouvrir l'esplanade et la perspective sur le Palais de Beaulieu,
- tenir compte de la logistique des diverses activités du projet Taoua, tout en privilégiant le transit piétonnier,
- intégrer au projet la station future du métro m3,
- tenir compte d'une réalisation par étapes, soit construction de la tour et de la tête des halles Sud, projet de rénovation ou reconstruction des halles Nord et de la tête des halles Nord, réalisation de la station de métro. Ces divers chantiers pouvant s'échelonner sur une quinzaine d'années, chaque phase doit pouvoir parfaitement fonctionner de manière indépendante.

Le développement du projet a fait l'objet de séances régulières d'échanges et d'informations entre Losinger Marazzi SA, la Fondation de Beaulieu et MCH Beaulieu SA (voir annexe 3 : Plans, coupes et visions 3D des aménagements extérieurs).

En tenant compte des diverses étapes des chantiers, le projet prévoit les phases suivantes :

<b>Phase 1</b>	Construction des halles Sud, aménagement de l'avenue des Bergières; phase réalisée
<b>Phase 2</b>	Construction de la tour et de la tête des halles sud, aménagements paysagés du front Jomini : réalisation à l'horizon 2015-2016.  Le projet laisse en l'état la partie nord de la parcelle qui comprend les dépôts et le futur emplacement de la tête des halles nord. Afin de préserver les accessibilités aux halles et ne pas compromettre la qualité et l'usage des aménagements autour du projet Taoua, un talus aménagé provisoirement sépare les deux parties du site (annexe 3 : plan phase 2).  Cette phase fait l'objet de la présente demande d'octroi d'un crédit d'ouvrage.
<b>Phase 3</b>	Chantier des halles nord, aménagement de la partie nord du front Jomini. Réalisation à l'horizon 2018-2020.  L'aménagement du front Jomini sera complété dans sa partie nord après la réalisation des halles nord et permettra ainsi de finaliser le concept paysagé global du front Jomini.
<b>Phase 4</b>	Réaménagement de l'esplanade. Cette phase n'est pas encore planifiée.

## 8.1 Concept paysager

Le Parc des Expositions de Beaulieu est un lieu particulièrement représentatif de la Ville et marque son identité à différentes échelles.

A l'échelle territoriale, l'aménagement du front Jomini s'inscrit dans la structure verte de Lausanne, déterminée par la topographie. Les côtes boisées accompagnent les bancs de molasse, et les coulées vertes suivent les lignes d'écoulement des rivières, telles la Louve ou le Petit-Flon. Cette structure offre une quasi-continuité verte depuis les Plaines-du-Loup jusqu'au vallon encore boisé du Flon, en passant par le Maupas. Le projet propose une plantation généreuse d'arbres sur le front Jomini afin de respecter cette continuité en reliant les parcs des Casernes, de Jomini et du Musée de l'Art Brut.

A l'échelle du quartier, il s'agit de renforcer l'accueil, la visibilité et l'accessibilité au Palais de Beaulieu en créant une continuité d'espace vert, sans rupture de pente, entre l'avenue Jomini et l'Esplanade de Beaulieu, par la suppression des escaliers existants.

Une multitude de chemins et d'îlots plantés sont mis en place pour donner à l'espace une qualité de jardin, sans péjorer les fonctions d'exploitation, ni de la circulation. La grande perméabilité piétonne, parfois aussi carrossable, permet d'écouler les grands flux de visiteurs et d'organiser les différents modes de déplacement (piétons, m3, bus, taxi, car, livraisons, dépose minute, etc.) pendant les manifestations organisées plusieurs fois par année.

Les îlots sont majoritairement verts, mais parfois aussi recouverts de surfaces polyvalentes dures pouvant accueillir différentes fonctions, tels que caisses, publicités, petits pavillons d'exposition, etc. Ils sont entourés de murets-bancs, parfois en creux, parfois en plein, permettant d'offrir des surfaces intérieures plus appropriables (repos, jeux, etc.) et moins pentues. Il est permis de s'asseoir tantôt à l'intérieur, tantôt à l'extérieur des îlots.

A terme, l'aménagement du front Jomini inclura l'Esplanade de Beaulieu. Ainsi, avec leurs îlots verts, leurs circulations généreuses et fluides et leur sol continu, sans rampe ni escalier, le front Jomini et l'Esplanade de Beaulieu deviendront un vrai parc public attractif, ouvert et unitaire. Un véritable espace public.

## 8.2 Coût des travaux de la phase 2

Le coût des travaux a été calculé en 2012 sur la base d'un devis général (+/-10%) pour un montant de CHF 3'000'000. Pour la part communale, un montant de CHF 2'000'000 a été porté au plan des investissements 2013-2016 sous rubrique multidirection. La dépense est prévue pour la période 2014-2015, cependant la réalisation de la tour ne peut être envisagée avant 2014. Quant aux aménagements extérieurs, ils ne débiteront pas avant 2016-2017.

Un montant de CHF 350'000 pour les études est également inclus dans le plan d'investissement, direction des travaux, service d'architecture. Cette somme est comptabilisée dans le devis général du projet.

Par ailleurs et selon convention entre la Ville et l'investisseur, ce dernier s'engage à financer les aménagements extérieurs pour un montant de CHF 1'100'000 TTC. Ce montant n'est pas porté en recette au plan des investissements, Les factures seront payées directement par l'investisseur jusqu'à concurrence du montant conventionnel.

Le coût détaillé des travaux de la phase 2 s'établit de la manière suivante :

CFC	BATIMENT		
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>213'847</b>
10	Relevés, études géotechniques	10'000	
11	Déblaiement, préparation du terrain	163'847	
12	Protections, aménagements provisoires	0	
13	Installations de chantier en commun	40'000	
15	Adaptation du réseau de conduites	0	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>2'180'626</b>
40	Mise en forme du terrain	119'573	
41	Constructions	562'439	
42	Jardins	210'400	
44	Installations	499'249	
46	Petits tracés	391'488	
49	Honoraires	397'477	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et compte d'attente</b>		<b>407'834</b>
51	Autorisations et taxes	6'000	
52	Echantillons, maquette, reproduction, documents	30'084	
53	Assurance	3'750	
56	Autres frais secondaires	18'000	
58	Compte d'attente	350'000	
<b>6</b>	<b>Divers et imprévus</b>		<b>190'693</b>
60	Divers et imprévus	190'693	
	<b>TOTAL coûts de construction avec honoraires TTC</b>	<b>2'993'000</b>	

<b>CFC</b>	<b>BATIMENT</b>		
	<b>Prise en charge des travaux par promoteur</b>	<b>-1'100'000</b>	
	<b>TOTAL coût à charge de la Commune</b>	<b>1'893'000</b>	

### 8.3 Descriptif du devis

#### CFC 1 Travaux préparatoires

Ces travaux comprennent les mesures et relevés du terrain, le défrichage du talus au pied des halles nord, la démolition des escaliers monumentaux et des murs de soutènement de l'entrée actuelle.

Les terrassements généraux, les excavations en pleine masse et le remblayage sont comptabilisés ; ils constituent la future pente générale du terrain. La composition du terrain n'étant pas connue, le devis prévoit une réserve pour la mise en décharge contrôlée pour matériaux inertes (DCMI).

Des mesures de protection sont mises en place pour protéger l'alimentation en gaz existante qui sera remplacée en phase 3 et comptabilisée sous le CFC 1 (installation de chantier usuelle, baraquement, WC, clôtures du périmètre).

#### CFC 4 Aménagements extérieurs

Les travaux comprennent la mise en forme du terrain des derniers 50 cm, ainsi que les compactages sous les zones de circulation et le décompactage sur les zones plantées. Des murets de béton sont mis en place dans la déclivité du terrain afin de créer des îlots plantés et horizontaux ou des surfaces en gravier stabilisé. Les murets en béton peuvent servir de bancs, adaptés pour certains aux personnes à mobilité réduite. Les îlots sont, soit des espaces verts arborisés dont l'un contient une aire de jeu, soit des surfaces en gravier stabilisé qui permettent une polyvalence d'installations comme des caisses, des stands, un couvert, etc.

L'ensemble des canalisations et des installations électriques est mis à neuf en fonction des nouveaux espaces projetés. Un nouveau concept d'éclairage a été dessiné, prévoyant des éclairages sur mât pour la luminosité générale du site, ainsi que des éclairages d'ambiance dans les bancs le long des îlots sur les cheminements principaux. Sur l'îlot couvert, des alimentations sont installées dans le sol afin de permettre l'installation de différentes activités.

Un arrosage automatique est mis en place pour l'ensemble des îlots. Autour des îlots, des cheminements en enrobés seront réalisés afin de créer une continuité avec l'espace public du trottoir et de l'esplanade.

#### CFC 5 Frais secondaires et compte d'attente

Sont compris, l'ensemble des taxes de raccordements, administratives et d'enquêtes, les reproductions de documents de travail et promotionnels, les parutions des appels d'offres ainsi que les frais d'études réalisées.

#### CFC 6 Divers et imprévus

Il est prévu un montant de 190'693 francs.

## 9. Convention de développement et promesse de constitution de DDP

### 9.1 Convention de développement relative à la valorisation du front Jomini à Lausanne

Pour permettre l'implantation des bâtiments prévus dans les zones A et B, l'emprise du droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordé à la Fondation de Beaulieu sera modifiée et un nouveau droit de superficie créé spécifiquement pour les bâtiments de la zone A. La surface portée en diminution du DDP existant en faveur de la Fondation de Beaulieu pour permettre la construction des bâtiments de la zone A sera compensée par une surface équivalente accordée dans la zone B ainsi que dans l'aire d'aménagement coordonné attenante. Un préavis spécifique pour l'attribution du DDP relatif à la zone A sera établi lorsque

les négociations en cours auront permis de définir l'ensemble des conditions de l'opération (voir annexe 4 : Plan schématique des aspects fonciers liés à la tour Taoua). Entretemps, les parties conviennent de ce qui suit :

## **CONVENTION DE DEVELOPPEMENT RELATIVE A LA VALORISATION DU FRONT JOMINI A LAUSANNE**

*entre, d'une part,*

**LOSINGER CONSTRUCTION S.A.**, succursale, société anonyme ayant son siège à Sägerstrasse 76, CP 626, 3098 Köniz, représentée par MM. Etienne Bléhaut, Directeur général adjoint et Arnaud Vaujour, Directeur développement, ci-après dénommée « Losinger »,

*et, d'autre part,*

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la commune ».

*Il est exposé préalablement ce qui suit :*

La Fondation de Beaulieu est bénéficiaire du droit distinct et permanent de superficie 2204 qui comprend le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu à Lausanne.

A l'issue d'un concours investisseur, la Municipalité de Lausanne a décidé le 7 décembre 2007 de confier à Losinger la valorisation du front Jomini situé sur le site de Beaulieu à Lausanne.

Dans ce cadre, Losinger ou son (ses) nommable(s) sera(ont) bénéficiaire(s) d'un droit distinct et permanent de superficie sur une partie de la parcelle 2201 (front Jomini), propriété de la commune de Lausanne, pour réaliser le projet Taoua comprenant une tour et un bâtiment bas dans le prolongement des halles sud de Beaulieu. Le projet Taoua comprend un programme multi produits (hôtels, restaurant, bureaux, commerces, logements, etc.) en étroite relation avec l'exploitation des halles d'exposition, notamment les halles Sud récemment construites. Dans ce but le PPA est en cours de procédure pour son adoption par le Conseil communal.

Les synergies entre ces deux projets permettent une mise en valeur globale du site, tout particulièrement une valorisation du front Jomini. Dans son offre, Losinger a proposé d'apporter une contribution financière de CHF 3'000'000.- à la Fondation de Beaulieu pour le financement de ses projets de construction et d'aménagements.

La construction du projet Taoua nécessite de régler les aspects financiers liés aux travaux préparatoires, aux aménagements extérieurs, à la requalification du domaine public et des équipements collectifs ainsi que de traiter les aspects fonciers liés aux accès, aux canalisations, aux usages et autres pour la viabilité du projet.

L'objectif de la présente convention est de définir les conditions cadres liées au développement du projet Taoua.

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier pouvant nécessiter des modifications ou des adaptations à cette convention par voie d'addenda.

*Cela exposé, les parties conviennent :*

### ***1. Versement d'une contribution financière de CHF 3'000'000.- par Losinger Construction S.A.***

Vu les synergies entre les halles Sud et du Projet Taoua qui permettent une mise en valeur globale du site, tout particulièrement du front Jomini, Losinger a décidé, dans le cadre de l'appel d'offres d'investisseurs,

d'apporter une contribution financière de CHF 3'000'000.-, hors taxes, à la Fondation de Beaulieu pour le financement de ses projets de construction et d'aménagements.

Dans ce contexte, Losinger ou son (ses) nommable(s) honorera(ont) les premières factures des entreprises adjudicataires pour les aménagements extérieurs, en priorité, et ensuite pour d'autres travaux à charge de la Fondation de Beaulieu jusqu'à concurrence du montant maximum de sa participation. La date de valeur de la facturation ne pourra pas précéder la date de la constitution du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier en faveur de Losinger ou son (ses) nommable(s).

## ***2. Travaux préparatoires financés par la commune de Lausanne***

D'entente entre Losinger et la commune de Lausanne, les travaux préparatoires suivants ont été réalisés :

- démolition du café du Rond-Point et partiellement des halles sud – CHF 265'000.- ;
- fondations sur pieux – CHF 115'000.- ;
- participation à la liaison hôtel – parking selon le projet réalisé – CHF 360'000.-.

Ces travaux représentent un montant hors taxes de CHF 740'000.- qui sera remboursé à la commune de Lausanne à la date de la constitution du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier en faveur de Losinger ou son (ses) nommable(s), par l'intermédiaire du notaire qui instrumentera l'acte.

## ***3. Proportion minimale de logement***

La proportion de logement doit représenter au minimum 35% du total des surfaces brutes de plancher de l'aire d'implantation des bâtiments A du PPA.

## ***4. Qualité architecturale des constructions***

La qualité architecturale des constructions du PPA sera réalisée, dans les principes, selon les choix constructifs et de matérialisation (façade, fenêtres, socle, et.) définis en commun pour le projet Taoua afin d'assurer la cohérence architecturale de l'ensemble des constructions du projet.

## ***5. Aménagements extérieurs liés au projet Taoua***

Les aménagements extérieurs du projet Taoua et du projet Beaulieu 2020 constituent un élément essentiel du projet et seront réalisés par étape selon l'avancement des travaux.

L'engagement de Losinger pour les aménagements extérieurs du projet Taoua, conformément à son offre investisseur retenue, s'élève à CHF 1'100'000.- TTC, montant qui ne couvre pas l'ensemble du budget estimé par les architectes pour le projet des aménagements extérieurs dans son état actuel.

Les parties s'engagent d'ores et déjà à trouver des solutions techniques et financières pour réaliser des aménagements extérieurs de qualité.

La commune de Lausanne et la Fondation de Beaulieu prendront à leur charge l'ensemble des coûts des autres phases des aménagements extérieurs.

## ***6. Requalification du domaine public et incidences sur les équipements collectifs***

L'impact direct du projet Taoua sur le domaine public et les équipements collectifs devra être évalué par Losinger et la commune dans le cadre du dossier de demande de permis de construire.

Losinger s'engage d'ores et déjà à participer aux frais que le projet Taoua provoque directement sur l'espace public et les équipements collectifs selon les règles habituelles appliquées de manière constante sur le territoire communal.

### **7. Servitudes**

Les parties s'engagent d'ores et déjà à donner les consentements nécessaires à la constitution et à la modification des servitudes foncières et personnelles nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet Taoua.

La constitution ou la modification des servitudes de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations se feront à titre gratuit dans le cadre des relations de bon voisinage entre superficiant et superficiaire. Pour les autres types de servitudes, une appréciation de cas en cas sera effectuée.

### **8. Mise à disposition de locaux pour les services industriels et entretien des aménagements extérieurs**

Losinger s'engage d'ores et déjà à mettre à la disposition de la commune les locaux bruts nécessaires aux services industriels et à l'entretien des aménagements extérieurs du projet Taoua. Leurs dimensions ne pourront pas excéder celles des locaux existant actuellement sur le site.

### **9. Phasage de développement du projet objet du PPA**

Le phasage du projet Taoua est le suivant :

#### Phase 0 :

- lancement du concours d'investisseurs;
- attribution de la valorisation du Front Jomini à Losinger par lettre du 7 décembre 2007;
- concours d'architecture avec le choix du projet Taoua.

#### Phase 1 (préalablement au lancement des études du projet architectural) :

- signature de la présente convention de développement entre Losinger et la commune de Lausanne;
- entrée en force du PPA;
- signature d'une promesse de constitution de DDP avec conditions cadres;
- signature d'une convention de mise à disposition des places de stationnement nécessaire à la réalisation et à l'exploitation du projet Taoua entre Losinger et la Fondation de Beaulieu conformément au PPA.

#### Phase 2 (préalablement à la demande d'autorisation de construire) :

- adoption du préavis du DDP par le conseil communal.

#### Phase 3 (préalablement à l'ouverture du chantier du projet Taoua) :

- désignation du (des) nommable(s);
- signature du (des) acte(s) de constitution du (des) droit(s) de superficie distinct et permanent;
- inscription au registre foncier des servitudes foncières et personnelles nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet Taoua.

### **10. Dispositions finales**

Losinger peut transmettre l'intégralité des droits et charges de la présente convention au(x) futur(s) superficiaire(s) du droit distinct et permanent de superficie à condition que ce dernier présente les mêmes garanties de solvabilité et de réalisation.

Toutes les dispositions de la présente convention seront reprises et développées dans l'acte de constitution du droit distinct et permanent de superficie.

Dans le cas où le plan partiel d'affectation permettant la réalisation du projet Taoua tel que défini en préambule concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu ne rentrerait pas en force et que la commune décidait d'abandonner la valorisation du front Jomini alors elle versera une indemnité forfaitaire de CHF 750'000.-- TTC à Losinger.

Si le projet ne se déroule pas selon les dispositions de la présente convention, les parties conviennent d'étudier ensemble les conditions de la poursuite du projet et de leur collaboration.

### **11. Droit, clause d'arbitrage et for**

La présente convention est soumise au droit suisse.

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation de la présente convention seront soumis à un Tribunal d'arbitrage constitué conformément au concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

Ainsi fait à Lausanne en deux exemplaires originaux, un pour chaque partie, le 23 février 2011.

### **9.2 Eléments principaux de la promesse de droit de droit distinct et permanent de superficie**

Le présent préavis prévoit la signature d'une promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle, dans la mesure où une série d'éléments doivent encore être négociés. Si le Conseil communal sera, le moment venu, nanti du DDP définitif, il apparaissait essentiel à la Municipalité, après avoir fait évoluer le projet, de pouvoir présenter au dit Conseil, à ce stade déjà, une promesse de DDP lui permettant de se prononcer sur les clauses principales de celui-ci.

Une spécificité importante de cette promesse de DDP tient au calcul d'une redevance dont le montant pourra fluctuer en fonction de la marche des affaires de la Tour et dont le détail est précisé au point 6 de la promesse de DDP et dans une annexe intitulée *Principes et mécanisme de calcul de la rente pour l'opération Front Jomini* faisant partie intégrante du présent acte.

On peut résumer ainsi les clauses principales de la promesse de DDP :

#### **Construction autorisée**

Tour de 27 étages (R+27) comportant des surfaces commerciales, un hôtel, une résidence hôtelière, des appartements dont 4 étages de logements à loyers contrôlés. Le contrôle des loyers par la Commune sera effectif pour toute la durée du droit de superficie.

## Durée du droit

99 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier. La durée résulte des conditions émises lors de l'appel d'offre du concours d'investisseur.

## Redevance

La redevance est modulable durant une période de 20 ans. Elle prend en compte les affectations, les loyers et les coûts de construction. Elle sera adaptée aux années 5, 7, 10 15 et 20. Par la suite, elle sera adaptée tous les 5 ans sur la base de l'indice des prix à la consommation.

Elle se constitue de deux éléments :

- la redevance dite « Rente PPE » calculée sur la base du premier prix de vente des PPE ;
- la redevance dite « Rente investisseur » calculée sur la base des revenus locatifs des locaux loués par l'Investisseur.

Le montant minimum des deux rentes cumulées sera garanti par le superficiaire à raison de CHF 100'000.- durant les 10 premières années et CHF 350'000.- par an à partir de la onzième année. La valorisation foncière plancher s'établit donc à CHF 2'000'000.- durant 10 ans, puis de CHF 7'000'000.- dès la onzième année.

En fonction des prix de vente des PPE et des revenus locatifs tirés des différentes activités (bureaux, activités / commerce, hôtellerie, restaurant et bar), la valorisation foncière pourrait toutefois être très supérieure. Elle pourrait s'établir dans une fourchette oscillant entre 7 millions, valeur plancher dès la 11<sup>e</sup> année et plus de 25 millions si le prix des PPE devait atteindre CHF 12'000.- au m<sup>2</sup> et que les revenus locatifs devaient être conformes aux prévisions. L'évolution de la redevance, et donc la valorisation foncière, dépend principalement du prix de vente des logements en PPE.

Cela étant, la prise en compte de l'évolution du chiffre d'affaire de la tour durant les vingt premières années constitue pour la Commune un élément important qui limite le risque de retirer une valorisation foncière minimale à terme.

## Retour anticipé des constructions

- **Pour cause d'intérêt public** : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;
- **En cas de violation de ses obligations par le superficiaire** : Indemnisation à la valeur des constructions reconnues par le superficiant, diminuée d'une pénalité de 30 % ainsi que d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
- **Retour des constructions à l'échéance** : Si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit - indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. L'indemnité ne portera toutefois que sur la valeur intrinsèque du bâtiment. Si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit - indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

## Site contaminé ou pollué

En cas de découverte de pollution, les parties conviennent de se réunir pour discuter de la prise en charge des coûts.

### Points non réglés dans la promesse

Les points suivants ne sont pas réglés dans cette promesse et le seront au moment où le droit distinct et permanent de superficie sera établi :

- servitudes de passage pour accès à la tour Taoua ;
- servitude d'usage de terrasse pour le restaurant ;
- servitude d'usage de places de parc dans le parking existant ;
- adaptation de la durée du DDP Parking existant avec le nouveau DDP Taoua.

### 9.3 Promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie conditionnelle

Par devant Jean-Luc **MARTI**, notaire à Lausanne, \_\_\_\_\_  
se présentent : \_\_\_\_\_

**d'une part** : \_\_\_\_\_

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ... .

Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du ... —  
ci-après « le superficiant », \_\_\_\_\_

**d'autre part** : \_\_\_\_\_

au nom de **OROX CAPITAL INVESTMENT ...** (numéro CHE-114.540.898), société anonyme dont le siège est à Fribourg, ..., à ... et ..., à ..., lesquels engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, \_\_\_\_\_

ci-après « le superficiaire ». \_\_\_\_\_

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

#### **I. EXPOSE PREALABLE**

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : \_\_\_\_\_

#### **Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: 2201

Adresse(s): Palais de Beaulieu

Promenade du Bois-de-Beaulieu

Avenue Antoine-Henri-Jomini

Avenue du Mont-Blanc

Chemin du Presbytère 12

Avenue des Bergières 6/8/8B/10/14

No plan: 27

Surface: 73'800m<sup>2</sup>, numérisé

Genre(s) de nature: Jardin, 33'711m<sup>2</sup>

Route, chemin, 513m<sup>2</sup>

Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 15128, Surface totale 55m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles, souterraine)

Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424a, 781m<sup>2</sup>

Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992m<sup>2</sup> (souterraine)

Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424c, Surface totale 53m<sup>2</sup> (souterraine)

Bâtiment Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, No ECA 16770, 225m<sup>2</sup>

Bâtiment Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre,

Grand restaurant, No ECA 16771/16772/16773/16774/16776/16777, 16'200m2 Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, No ECA 16775, 1'551m2 Bâtiment Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, No ECA 16778, Surface totale 1'384m2 (souterraine) Bâtiment Halles d'exposition sud, Restaurants-commerces Le Rond Point / Bâtiments 25 à 36, No ECA 16779/16780, 8'624m2 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782a, 12'074m2 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782b, 49m2 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782c, 30m2 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782d, 8m2 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782e, 6m2 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782f, Surface totale 73m2 (souterraine) Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782g, Surface totale 26m2 (souterraine) Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747a, 14m2 Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747b, 14m2 Bâtiment Parking de Beaulieu / Bâtiment 42, No ECA 16895, Surface totale 4'521m2 (souterraine) Estimation fiscale: Fr. 44'280'000.00, 2008, 11.12.2008
<b>Propriété</b> Propriété individuelle : Lausanne la Commune, Lausanne
<b>Mentions</b> Aucune
<b>Servitudes</b>
11.03.1896 232912 D Plantations, clôtures : hauteur des plantations, ID.2001/341
13.12.1912 235034 C Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des arbres, ID.2004/5266
13.12.1912 235035 C Passage à pied, ID.2004/5267
29.05.1958 290282.I C DDP Superficie au 31.12.2106, ID.2005/625 En faveur de: Lausanne/2204
29.05.1958 290288.I C Canalisation(s) quelconques, ID.2004/5246 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 290289.I C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5254 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 290291.I C Passage à pied, ID.2004/5256 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 290292.I C Usage de WC publics, ID.2004/5259 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 338999 C Passage à pied et à vélo, ID.2004/5262 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 338999 C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5263 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 338999 C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5264 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 370639 C Superficie, ID.2004/5268

27.02.1973 370639	En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/5280
17.07.1987 463237	En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne C DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/636
<b>Annotations</b>	
17.07.1987 463238	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005038
09.02.2000 00/605	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005189
<b>Charge foncière et gage immobilier</b>	
Néant	
<b>Affaires en suspens</b>	
Affaires du journal audu 06.02.2012 15.05.2012:	Taxe : agrandissement ECA 16779 et démolition ECA 16780, c/Commune de Lausanne.

La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

Le superficiaire a l'intention de faire réaliser par Losinger Marazzi SA, sur la parcelle susdésignée, la construction d'une tour comportant des locaux commerciaux, restaurants, appartements et hôtels, dont la description fait l'objet de l'article 4 ci-après.

Cette construction sera régie par une propriété par étages.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit :

## **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 – Constitution de servitude de superficie**

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle 2201 de Lausanne susdésignée, le superficiant promet constituer une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse en faveur de OROX Capital Investment, qui promet acquérir par un ou plusieurs nommables conformément aux articles 19 et 26 ci-après, et à faire reprendre par ces derniers tous les droits et obligations y relatifs.

Cette servitude grèvera la parcelle 2201 de Lausanne susdésignée conformément au plan établi par ... dont une copie, datée et signée par les comparants, légalisée, demeurera ci-annexée.

Les comparants ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.

Le superficiaire s'engage à informer dans toute la mesure du possible le superficiant des différentes démarches liées aux projets envisagés. Tous les coûts des études et autres démarches pour la réalisation des projets sont entièrement à la charge du superficiaire.

Le superficiant déclare qu'il n'existe et n'existera aucune convention écrite, orale ou tacite entre celui-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « Convention de développement relative à la valorisation du Front Jomini à Lausanne » signée avec Losinger Construction SA le 13 avril 2011. Le superficiaire déclare avoir reçu un exemplaire de cette convention – qu'il s'engage irrévocablement à respecter – et dont une copie, datée et signée ce jour par les parties, légalisée, demeurera ci-annexée. En cas de contradiction entre dite convention et l'acte authentique de constitution du droit de superficie, les dispositions de ce dernier primeront. De plus, le superficiant certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain

reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

#### **Article 2 – Durée**

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de 99 ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de renouvellement devra être formulée par le superficiaire 4 ans minimum avant l'échéance, l'article 15 lettre m) ci-dessous demeurant réservé, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 99 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de renouvellement du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la rente foncière.

Le renouvellement du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

#### **Article 3 – Immatriculation**

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 CC, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

#### **Article 4 – Constructions autorisées**

Le superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser une tour de 27 étages (R+27) comportant des surfaces commerciales, un hôtel, une résidence hôtelière et des appartements dont 4 étages de logements locatifs contrôlés, conformément au programme et aux tableaux des surfaces qui, datés et signés ce jour par les comparants, légalisés, demeureront ci-annexés.

Cette tour sera régie par une propriété par étages qui tiendra compte des spécificités de chacune des activités.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage dans le dossier de mise à l'enquête à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le respect de cet engagement par le superficiaire s'apprécie au regard de l'état des connaissances et des techniques à la date où les choix sont effectués, soit le dépôt du permis de construire. En l'absence d'opposition du superficiant au dépôt du permis de construire, le superficiaire est considéré comme ayant respecté les exigences mentionnées ci-dessus. Le superficiaire s'engage également à respecter la cohérence architecturale de l'ensemble, conformément au concours d'architecture, aux choix constructifs et aux matériaux choisis pour les halles sud. Par ailleurs, l'application de ces différentes exigences doit faire l'objet – en cours de développement du projet – d'une information régulière du superficiant dans le cadre d'une commission de coordination qui réunira l'Investisseur/Constructeur, la Fondation de Beaulieu et la Commune de Lausanne. Le dossier d'enquête fera l'objet d'une présentation par le superficiaire préalablement à son dépôt.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais pour autant que la réalisation de la condition spéciale stipulée à l'article 7 lettre c) ci-dessous soit réalisée.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779 lettre f CC. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité ne sera due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 21 (*retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire*). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

#### **Article 5 – Coût de la construction et impenses d'amélioration**

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire (*article 21 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire / article 22 - retour à l'échéance*) ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans le délai prévu au paragraphe 4 du tableau ci-annexé, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même, au fur et à mesure de leur réalisation, des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 CC, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

#### **Article 6 – Montant de la redevance de superficie**

##### **a) Mécanisme de calcul de la rente**

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle dont les principes et le mode de calcul ressortent du document intitulé « *Principes et mécanisme de calcul de la rente pour l'opération Front Jomini* ». Un exemplaire sur papier de ce document, daté et signé ce jour par les comparants, légalisé, demeurera ci-annexé. De plus, une version informatique sera conservée par le superficiaire et par le superficiant. Enfin, une version sur papier de ce document sur laquelle apparaissent les formules de calcul, datée et signée ce jour par les comparants, légalisée, demeurera également ci-annexée.

Le tableau précité prend en considération des affectations, des loyers et des coûts de constructions à trois périodes différentes, lesquels permettent de déterminer aux périodes considérées le montant de la rente due par le superficiaire, soit :

- affectations, loyers et coûts de construction de référence à la date de ce jour ;
- affectations, loyers et coûts de construction initiaux au jour de la signature de l'acte constitutif définitif ;
- affectations et loyers revalorisés en années 5, 7, 10, 15 et 20 sur la base des revenus constatés en années 4, 6, 9, 14 et 19 conformément au chiffre 5 du tableau ci-annexé. Les coûts de construction initiaux au jour de la signature de l'acte constitutif du DDP sont adaptés au vu du décompte final du contrat d'entreprise totale en année 4 uniquement. Dans le cas où des impenses d'amélioration auraient été réalisées elles viennent s'ajouter, aux prix PPE hors foncier, au coût de construction initial et les loyers sont revalorisés en conséquence aux taux de capitalisation prévus dans le tableau précité.

##### **b) Rente du droit de superficie**

La rente de référence du droit de superficie sera composée d'une partie appelée « Rente Investisseur » et d'une partie appelée « Rente Propriété Par Etages ».

Le montant initial exact des deux rentes précitées sera fixé le jour de la signature de l'acte constitutif définitif de superficie, conformément au chiffre 3 du tableau annexé.

Le montant minimum des deux rentes cumulées sera garanti par le superficiaire du lot « Investisseur » à hauteur de CHF 100'000.— par an durant les dix premières années et à hauteur de CHF 350'000.— par an à partir de la onzième année (le superficiaire du lot « Investisseur » s'engageant à payer la différence entre la somme des rentes PPE + Investisseur effectivement perçues par le superficiant et CHF

100'000.—/an, respectivement CHF 350'000.—/an conformément au paragraphe 7 du tableau ci-annexé).

**c) Revalorisation de la rente**

La ou les rentes seront réévaluées en années 5, 7, 10, 15 et 20 sur la base des revenus constatés en années 4, 6, 9, 14 et 19 conformément au chiffre 5 du tableau ci-annexé.

**d) Indexation**

Ladite redevance pourra ensuite être ajustée tous les 5 ans à partir de la vingtième année qui suit l'exigibilité de la rente en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date à partir de laquelle la redevance sera due. Le premier ajustement se fera dès la vingt-cinquième année.

**e) Exigibilité de la rente**

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter ou pour la partie logement au plus tard 6 mois après l'entrée dans les lieux du premier utilisateur ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

**f) Hypothèque légale**

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale représentant trois fois le montant de la redevance annuelle minimum garantie stipulée au paragraphe b) ci-dessus. En cas d'augmentation de la redevance, le superficiaire pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Le superficiaire s'engage à constituer, à 1<sup>ère</sup> requête du superficiaire, l'hypothèque légale précitée.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

**Article 7 – Conditions spéciales**

La signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- a) l'approbation du plan partiel d'affectation (PPA) dans le périmètre duquel la parcelle 2201 de Lausanne est comprise ;
- b) l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, tout recours écarté et tout délai de recours échu, pour la construction, sur le terrain grevé par le présent droit de superficie, de la construction mentionnée dans l'exposé préalable ci-dessus ;
- c) la commercialisation préalable de 30% des surfaces utiles des huit étages d'appartements soumis au régime de la propriété par étages qui seront mis en vente ;
- d) la constitution, à titre onéreux, en faveur du futur droit de superficie pour la tour Taoua et la tête des halles-sud à usage des lots de la propriété par étages à constituer, d'une servitude foncière pour la jouissance de 145 places de parc intérieures dans le parking collectif souterrain voisin qui fait l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent immatriculé sous numéro ... ;
- e) la modification des limites du droit de superficie 2574 sis sur la parcelle 2204 de Lausanne conformément aux plan et tableau de mutation mentionnés à l'article 1 ci-dessus, afin de permettre la constitution du droit de superficie définitif en faveur du superficiaire tel que décrit à l'article 1 ci-dessus, dite modification devant être acceptée par la Fondation de Beaulieu superficiaire du droit de superficie 2574 précité. Le superficiaire s'engage à faire ses meilleurs efforts pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu.
- f) l'engagement de la Commune de créer 10 places de parc pour les livraisons, la dépose minute et le stationnement des taxis à usage de l'ensemble du complexe de Beaulieu à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation (PPA), dont 8 places seraient mises en place dans une

première étape et 2 places supplémentaires dans le cadre du développement des Halles Nord.

- g) l'approbation par le Conseil communal de Lausanne du préavis traitant de l'acte constitutif définitif du contrat de droit de superficie.

Relativement à la condition mentionnée sous lettre c) ci-dessus, les comparants déclarent que le superficiaire dispose de la faculté d'y renoncer en tout temps.

#### **Article 8 – Engagements des parties**

Chacune des parties s'engage à entreprendre, sans désespérer, toute démarche nécessaire ou utile en vue de l'obtention et/ou la réalisation des conditions mentionnées à l'article 7 ci-dessus.

#### **Article 9 – Entrée en possession**

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par le superficiaire, de même que le transfert des risques à ce dernier, auront lieu le jour de l'inscription de l'acte constitutif définitif du droit de superficie au Registre foncier.

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état au jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie, le superficiaire déclarant avoir connaissance de son état actuel.

Dès l'entrée en possession du terrain grevé, la gestion des éventuels bâtiments encore existants ainsi que leur démolition seront à la charge du superficiaire. Celui-ci s'engage à informer le superficiant au moins 6 mois avant le début des travaux afin que le superficiant puisse cas échéant libérer les locaux qu'il occupe actuellement pour ses activités.

#### **Article 10 – Caducité de l'acte**

Pour le cas où les conditions réservées ci-dessus à l'article 7 ci-dessus ne seraient pas réalisées dans les cinq ans suivant la signature du présent acte, pour quelque cause que ce soit, les parties seront déliées de tous leurs droits et obligations découlant du présent acte qui deviendra caduc à cette date, sans indemnité aucune de part ni d'autre.

En cas de difficultés majeures quant à la réalisation des engagements pris par les parties et des conditions objet de l'article 7 ci-dessus, les parties auront la faculté de proroger la validité du présent acte pour une nouvelle période de cinq ans.

Dans l'hypothèse où l'acte devient caduc en raison de la non obtention d'une des conditions mentionnées à l'article 7 lettre a) ou lettre e) ci-dessus, les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent seront à la charge du superficiant jusqu'à un montant de sept cent cinquante mille francs (CHF 750'000.—) conformément au courrier du superficiant en date du 20 janvier 2012, dont une copie, datée et signée ce jour par les parties, légalisée, demeurera ci-annexé.

En revanche, si la caducité de l'acte résulte de la non obtention des autres conditions mentionnées à l'article 7 ci-dessus, les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent seront à la charge du superficiaire.

#### **Article 11 – Signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie**

La signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie interviendra à la requête de la plus diligente des parties, moyennant préavis adressé par lettre recommandée de 60 jours, à partir du jour où les conditions mentionnées à l'article 7 ci-dessus auront été réalisées, en l'étude du notaire Jean-Luc Marti, à Lausanne, ou en tout autre lieu désigné par lui.

#### **Article 12 – Exclusion de la responsabilités du superficiant – Responsabilité du superficiaire**

A partir du jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie et pendant la durée de celui-ci, le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679

du Code civil suisse.

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées pour autant que ces derniers se trouvent dans le périmètre du droit de superficie objet du présent acte ; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.

### **Article 13 – Garantie**

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Le superficiaire déclare avoir été parfaitement informé sur la portée et les conséquences de la clause objet du paragraphe qui précède.

### **Article 14 – Sites contaminés et/ou pollués**

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

Le superficiant autorise, sous condition de l'accord préalable de la Fondation de Beaulieu, à Lausanne, le superficiaire à faire réaliser dès ce jour, à ses frais et sous sa propre responsabilité, des sondages sur la surface de la parcelle 2201 de Lausanne susdésignée grevée par le présent droit de superficie. Le superficiant s'engage à collaborer avec le superficiaire pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu. Ces sondages sont un préalable impératif au démarrage des études du projet architectural. En cas de découverte de pollution, les parties conviennent de se réunir pour discuter de la prise en charge des coûts correspondants.

### **Article 15 – Obligations du superficiaire**

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; en cas de négligence grave de l'entretien, le superficiant pourra exiger le retour anticipé conformément à l'article 21 ci-après ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et locaux dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;

- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- k) soumettre à l'approbation préalable du superficiel, conformément à l'article 19 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiel, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) concernant les logements à loyers contrôlés, le superficiel s'engage à conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud ; le loyer initial des appartements à loyers contrôlés sera de deux cent huitante francs (CHF 280.—) par mètres carrés de surface utile conformément au chiffre 1 du tableau ;
- m) dans l'hypothèse où le superficiel aurait l'opportunité de renouveler les baux de la partie commerciale du projet au-delà de l'échéance, il consultera le superficiel en vue de la renégociation de la durée du droit de superficie distinct et permanent ;
- n) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- o) accepter pour les logements contrôlés un contrôle des loyers par le superficiel durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer ;
- p) accepter les activités telles que déployées actuellement sur le site de Beaulieu et qui peuvent nécessiter la fermeture de ce dernier dans un certain périmètre pour l'organisation desdites activités.

#### **Article 16 – Modifications**

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable du superficiel :

- Modification du projet de construction ;
- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Extension des bâtiments et installations.

#### **Article 17 Visite des lieux**

Le superficiel se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

#### **Article 18 - Echanges des données financières de l'opération entre les parties**

Les parties s'obligent à se transmettre respectivement les données financières certifiées de l'opération conformément à la périodicité et dans les délais prévus dans le tableau ci-annexé.

#### **Article 19 - Cession et transfert économique du droit**

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiel ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel dans le cadre du programme de l'opération défini à l'article 4 ci-dessus ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 28 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent.

#### **Article 20 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public**

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

#### **Article 21 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire**

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent contrat, notamment de celles stipulées à l'article 15, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-dessus.

Le superficiaire s'engage, dès la signature du droit de superficie, à faire reprendre toutes les obligations du présent acte et de la convention de développement relative à la valorisation du Front Jomini par tout acquéreur du droit de superficie.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 28 ci-après.

#### **Article 22 - Retour à l'échéance**

Si, à l'échéance du présent droit de superficie, ce dernier n'est pas prolongé ou renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. Il est précisé que le superficiant devra reprendre la forme juridique de la propriété par étages existante, ainsi que les baux en cours pour la partie logements locatifs libres et logements à loyers contrôlés du projet.

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par le superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence. L'ensemble de ces paramètres (valeur, coût de construction, vétusté et obsolescence, ...) sont déterminés à dire d'expert et au jour de l'échéance du droit ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est le superficiel qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;
- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.

### **Article 23 – Servitude à constituer**

23.1. Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros ... affectant actuellement la parcelle ...

23.2. Le superficiaire s'engage – à 1<sup>ère</sup> réquisition du superficiel – à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

23.3 Le superficiaire devra requérir l'accord du superficiel en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

23.4 Le superficiel **s'engage** à constituer les servitudes suivantes nécessaires à l'exploitation des bâtiments, conformément au projet de plan dont un exemplaire, daté et signé ce jour par les comparants, légalisé, demeurera ci-annexé, servitudes dont les frais d'entretien, de nettoyage, de déneigement et d'éclairage seront à déterminer :

A. Dessertes logistiques (chiffre 3 sur le plan) moyennant les restrictions mentionnées ci-dessous :

- ⊞ Accès à l'est de la tour, desserte supplémentaire empruntant l'entrée et la sortie taxis : restriction horaire (matin 10h30) et gabarit (3.5T), sans restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;

B. Dépose-minute, à titre gratuit ;

C. Terrasse des restaurants (chiffre 6 sur le plan) à titre onéreux, le montant devant être discuté avec le superficiel avant la signature du DDP définitif ;

D. Local nécessaire à la sous-station électrique, à titre gratuit, à reconstruire soit dans la tour Taoua soit dans le bâtiment bas.

23.5 Le superficiel **s'engage** à collaborer avec le superficiaire en vue de la constitution des servitudes suivantes nécessaires à l'exploitation des bâtiments, conformément au projet de plan précité, servitudes dont les frais d'entretien, de nettoyage, de déneigement et d'éclairage seront à déterminer :–

A. Dessertes logistiques (chiffres 1, 2 et 4 sur le plan) moyennant les restrictions mentionnées ci-dessous :

- 1) Accès à l'ouest de la tour : transit par l'esplanade, pas de limitation horaire, ni restriction de gabarit, restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;
- 2) Accès au sud de la tour, depuis l'Avenue des Bergières : pas de limitation horaire, ni restriction de gabarit, sans restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;
- 3) Accès logistique au Nord de la tour : transit par l'esplanade, limitation horaire (matin 10h30) et gabarit (3.5 T), restriction lors d'exploitation en site fermé, à titre gratuit ;

B. Accès et aires pompiers, lesquels feront l'objet d'un plan définitif avant signature du DDP définitif, à titre gratuit ;

C. Cheminements piétons : à titre gratuit.

23.6 Les parties s'obligent à signer entre elles ou avec toutes autres parties intéressées un acte de promesse de constitution de servitudes comprenant notamment :

A. Mise à disposition de 90 puis 145 places de parc en deux étapes :

- 1) Promesse de constituer une servitude d'usage pour 90 places de parc, situées au R-3 du projet et regroupées au même endroit, à titre onéreux, le montant devant être discuté entre le superficiaire et la Fondation de Beaulieu dès l'obtention du PPA et au plus tard avant la signature du DDP

définitif ; le superficiaire s'engage à collaborer pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu ;

- 2) Promesse de constituer une servitude d'usage pour 55 places de parc supplémentaires (soit l'étage complet R-3 du parking pour les 145 places de parc), à titre onéreux, le montant devant être discuté entre le superficiaire et la Fondation de Beaulieu dès l'obtention du PPA et au plus tard avant la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie ; sous réserve que la Fondation de Beaulieu obtienne l'autorisation d'aménager un nombre de places de parc équivalent à la demande supplémentaire dans les halles Nord existantes ; le superficiaire s'engage à collaborer pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu.

B. Promesse de constituer une servitude de passage piétonnier pour l'accès aux Halles Sud au travers du rez-de-chaussée de la tour (chiffre 5 sur le plan), dans des conditions à définir entre le superficiaire et Beaulieu Exploitation SA (*ATTN : cette société a été radiée le 16.11.2011 et remplacée par MCH Beaulieu Lausanne SA, à Lausanne*)

C. Promesse de constituer une servitude d'empiètement relativement aux fondations de la Tour qui sera érigée. Le superficiaire s'engage à collaborer pour obtenir l'accord de la Fondation de Beaulieu.

#### **Article 24 – Publicité**

Le superficiaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers (c'est-à-dire les sociétés non locataires du projet). Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

#### **Article 25 – Contributions diverses**

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

#### **Article 26 – Désignation de nommable – applications des dispositions de la loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)**

Afin de respecter les dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, le superficiaire s'engage à céder, avant la signature de l'acte définitif de constitution du droit distinct et permanent de superficie, la totalité des droits et obligations résultant du présent acte à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (numéros CH-660.2.683.010-7 et CHE-217.800.369), à Genève, ou, dans l'éventualité où cette dernière ne respecterait pas non plus les dispositions précitées, à un ou plusieurs tiers de son choix.

OROX Capital Investment restera solidairement responsable avec Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, ou avec le ou les nommables désignés, à l'égard du superficiaire, de l'exécution de du présent droit de superficie comme des conséquences de sa non-exécution.

La désignation est toutefois soumise aux mêmes conditions que celles énumérées à l'article 19 du présent acte. A ce sujet, la Commune de Lausanne accepte d'ores et déjà l'éventuelle cession à Edmond de Rothschild Real Estate SICAV.

En raison de la nature de l'exploitation du bâtiment qui sera érigé sur le droit distinct et permanent de superficie, le ou les nommables ne devront pas être une/des personne(s) à l'étranger au sens des articles 5 et 6 de la loi susmentionnée.

Le superficiaire s'oblige à informer sans retard le superficiaire de cette opération.

#### **Article 27 – Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 15 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 20 à 22 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

#### **Article 28 – Clause d'arbitrage et for**

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

Le superficiaire et le superficiaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du

tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

L'application de l'article 12 de la Loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP) est expressément exclue.

#### **Article 29 – Modification éventuelles de la loi**

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparants s'entendent à l'avance :

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur. Les conventions passées seront, le cas échéant, renégociées et modifiées en conséquence, les conditions économiques seront renégociées de bonne foi.
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

#### **Article 30 – Autres dispositions**

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle.

### **III. DIVERS**

#### **A) Travaux préparatoires financés par la Commune de Lausanne – engagement du superficiaire**

Conformément à l'article 2 de la convention signée le 13 avril 2011 entre le superficiaire et Losinger Construction SA, dont il est fait mention à l'article 1 du présent acte, le superficiaire s'engage, en faveur du superficiaire, à verser, pour le jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie, sur le compte numéro IBAN CH83 0024 3243 3342 1501R ouvert auprès de l'UBS SA, à Lausanne, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « Corbaz, Marti, Khauv & Guignard », un montant hors taxes de sept cent quarante mille francs (CHF 740'000.—).

#### **B) Frais – droits de mutation**

Sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière, les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge du superficiaire.

Afin de garantir cet impôt de 3,3 %, le superficiaire versera pour le jour de la signature de l'acte constitutif définitif du droit de superficie, sur le compte bancaire susmentionné, pour être consignée sous la responsabilité du notaire instrumentateur, une provision de ... (CHF ....—), perçue sur la rente totale du droit de superficie.

**DONT ACTE,**

Lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,

**A LAUSANNE,** le ... deux mille treize.

### **10. Procédure**

L'ensemble du processus de revitalisation de Beaulieu a été largement suivi par la presse. Une présentation du résultat du concours d'architecture mentionné au chapitre 2.3 a été organisée à la halle 8 de Beaulieu du 26 septembre au 5 octobre 2008. Le projet a été présenté à la Société de développement du Nord, le 16 janvier 2009 et aux riverains, le 13 mai 2009. Enfin, l'ensemble de la population était invité à découvrir le projet de PPA le 5 mai 2010 au Palais de Beaulieu.

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie (DEC), 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 5 mai au 4 juin 2010.

Il a suscité 13 oppositions et 4 interventions. Une des oppositions a été rédigée par le Collectif Beau-Lieu qui a mis son formulaire à disposition. Il a été signé par 465 opposants dont 244 habitent dans un rayon de 1 km du périmètre du PPA. Le Collectif a précisé que chaque opposant agit à titre personnel. Une opposition a été retirée par une opposante présumée. Après avoir reçu un accusé de réception de son opposition, elle a informé la direction des travaux qu'elle n'avait pas signé le formulaire du Collectif Beau-Lieu.

Le texte des oppositions et des interventions est repris intégralement. Les arguments avancés sont notés de A1 à An en italique. Les mêmes arguments utilisés par plusieurs opposants sont notés avec le même identifiant (A1 à An). Les réponses correspondantes sont présentées au chapitre 8.14 et sont notées de R1 à Rn.

Le tableau suivant permet de mettre en relation les arguments présentés par les opposants.

Auteurs Chapitre 10.	OPPOSITIONS									INTERVENTIONS			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Arguments contre</b>													
A1 : Dérogation à la convention entre la Commune et l'Etat de Vaud : Historique foncier du Domaine de Beaulieu	X	X	X	X	X	X		X	X				
A2 : Violation des règles du Plan général d'affectation	X	X	X	X	X			X	X				
A3 : Intégration de la tour sur le site de Beaulieu	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
A4 : Structuration du site selon un axe est-ouest	X				X								
A5 : Etude des ombres portées par la tour	X		X		X								
A6 : Affectations non conformes à la destination du site de Beaulieu	X				X	X	X			X	X		
A7 : Augmentation des nuisances par l'accroissement du trafic	X	X	X		X		X		X	X			
A8 : Nombre de places de stationnement insuffisant		X	X						X			X	
A9 : Votation populaire		X											
A10 : Plan directeur des tours dans l'agglomération			X	X					X				
A11 : Pose de gabarits pour la tour			X										
A12 : Protection des abords du Château de Beaulieu				X									
A13 : Avis de la CCCUA et de la déléguée au patrimoine bâti				X									
A14 : Principe de la proportionnalité				X									
A15 : Assiette du droit distinct et permanent de superficie (DDP)				X									
A16 : Mise en conformité du site de Beaulieu avec la loi						X							
A17 : Nuisances imputables au chantier									X				
A18 : Soins dans les aménagements extérieurs											X		
A19 : Traitement architectural et énergétique de la tour											X		
A20 : Etude d'impact à compléter												X	
A21 : Protection et extension des espaces verts et des lieux de rencontre												X	
A22 : Places de parc réservées													X
A23 : Stationnement vélos													X

## 10.1 Oppositions (464) consignées sur formulaire - Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5

Pourquoi ? Le plan partiel d'affectation (PPA) actuellement à l'enquête publique, définissant de nouveaux volumes constructibles et de nouvelles affectations des espaces est inacceptable. Il doit être abandonné pour des motifs historiques et légaux, urbanistiques et esthétiques.

*A1 : Motifs historiques et légaux : Lorsqu'elle a acquis la propriété de Beaulieu, la Commune de Lausanne a pris des engagements concernant l'affectation de la Place de Beaulieu. Extrait de l'acte du 31.12.1883 : « La Commune de Lausanne prend l'engagement de conserver à la place... le caractère de propriété national... c'est-à-dire... une place destinée aux fêtes... publiques, et qu'elle ne pourra dans aucun cas être utilisée en dehors de service public. » Les halles sud et nord sont en limite des engagements de 1883. Elles restaient cependant à usage public : expositions, activités culturelles et sportives. Le bâtiment Taoua envisagé par le PPA actuel est en contradiction totale avec l'engagement pris. Il est illégal. Des hôtels, des magasins, des bureaux, des appartements, ne peuvent en aucun être considérés comme des services publics.*

*A2 : Le plan général d'affectation (PGA) voté en 2006 confirme ce périmètre de Beaulieu comme un espace d'utilité publique avec une hauteur limitée à 17 m. Le PPA viole ainsi les directives prises lors de l'élaboration du PGA.*

*A2 : Motifs urbanistiques : Le bâtiment projeté à Beaulieu est énorme. Il écraserait le quartier et la ville entière. Si cet immeuble était réalisé, d'autres promoteurs, se targuant du droit d'égalité de traitement, pourraient réaliser d'autres immeubles hauts n'importe où dans la ville, ce serait catastrophique.*

*A3 : La tour envisagée de 92 m de hauteur est un mastodonte de plus de 96'000 m<sup>3</sup> qui, en aucun cas, ne s'intégrerait dans le site actuel au tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Elle déroge donc à l'article 69 du PGA et, par conséquent, doit être refusée.*

*A4 : Motifs d'urbanisme du quartier : la propriété de Beaulieu est maintenant structurée par rapport à un axe est-ouest. La disparition du pavillon est et l'implantation d'un bâtiment de 92 m de haut, décalé vers le sud-est, désorganiserait définitivement le site.*

*A5 : A l'est, la zone de parvis à l'ombre tout l'après-midi ne serait jamais un espace public convivial.*

*A6 : Le développement du Centre de congrès de Beaulieu n'implique pas la construction envisagée. Les affectations prévues sont critiquables. Des bureaux, des appartements de luxe, des magasins de luxe également, un ou des hôtels, n'ont aucune raison d'être implantés à Beaulieu.*

*A7+A8 : Les nuisances pour le quartier sont évidentes : accroissement du trafic, des places de parc encore plus difficiles à trouver pour les habitants et usagers.*

Le/la sousigné/e déclare faire opposition à la légalisation du PPA relatif à la propriété de Beaulieu, actuellement à l'enquête pour les motifs exposés ci-contre.

### Annexe à l'opposition formulée par le Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5

Par son organe exécutif, le Collectif Beau-Lieu déclare faire opposition à la légalisation du PPA relatif à la propriété Beaulieu pour les motifs qu'il a lui-même formulés et mis à disposition du public et qui figurent sur le document ci-joint.

Le Collectif Beau-Lieu sera habilité pour représenter les opposants qui déclareront formellement et personnellement lui confier la tâche de les représenter. La liste de ceux-ci sera à disposition, après la clôture de l'enquête, ce mois encore.

## Courrier du Collectif Beau-Lieu, Av. Davel 5

Le Collectif Beau-Lieu est une association à but non lucratif, non politique, selon les articles 60 et suivants du CCS. Il est un organe de coordination entre les opposants au PPA de Beaulieu actuellement à l'enquête publique. Il a établi un formulaire définissant les principaux motifs d'opposition et l'a mis à disposition du public, en particulier le 29 mai sur la place de la Palud.

Chaque opposant agit à titre personnel. La très grande majorité d'entre eux ne font pas partie du Collectif Beau-Lieu. Ils nous ont toutefois confié leurs oppositions personnelles, nous chargeant de vous les transmettre dans les délais légaux, ce que nous faisons par la présente. Nous vous demandons de nous remettre un accusé de réception et vous adressons nos salutations distinguées.

### 10.2 Opposition de la Société de développement du Nord (SDN)

Nous avons pris connaissance du nouveau PPA mentionné ci-dessus.

En tant que voisins et utilisateurs quotidiens des infrastructures publiques, nous ne pouvons pas accepter ce PPA qui n'a pas pris en compte des points pourtant essentiels et qui vont engendrer des nuisances pour les quartiers environnants et amputer par la même occasion le site de Beaulieu.

*A8 : Déjà à l'heure actuelle, le manque de places de parc est significatif durant plusieurs expositions se déroulant à Beaulieu. Le parking de Beaulieu (construit il y a environ 20 ans) est saturé durant les manifestations du Palais de Beaulieu, qui vont être de plus en plus nombreuses. Les visiteurs tournent pendant de longues minutes sans trouver de places et utilisent ensuite les zones généralement occupées par les résidents du quartier, obligeant ces derniers à se parquer loin de leur domicile.*

Beaulieu 2020 est un projet qui prévoit de développer les expositions et les activités de Beaulieu, avec la reconstruction des halles, la construction de la tour Taoua qui abriterait 3 hôtels, des surfaces pour des bureaux, des commerces, etc.

Il est en revanche envisagé de créer uniquement 10 nouvelles places de parc et d'en prendre 90 dans le parking existant de Beaulieu.

*A8 : Le parking de Beaulieu étant déjà saturé durant les expositions et les manifestations, il est inconcevable de l'amputer de 90 places afin d'éviter d'en créer de nouvelles. De plus, toutes les places du parking du vélodrome vont bientôt disparaître au profit du prochain écoquartier et le champ, où est à présent implanté KBA Giori, jusqu'alors utilisé comme parking en cas de grosse affluence au Palais de Beaulieu, n'est plus disponible. En dehors d'une quelconque manifestation à Beaulieu, les hôtels, la résidence appart-hôtel, le restaurant, les bureaux ainsi que les activités commerciales, occuperaient quasiment à l'année les 580 places du parking actuel de Beaulieu comme indiqué sur le calcul ci-dessous. Il en résulte qu'en cas de manifestation à Beaulieu tous les véhicules devraient se parquer en périphérie dans des parkings « temporaires » dans des champs.*

En cas de réalisation du projet Beaulieu 2020, le calcul des places de parc destinées uniquement aux personnes assurant la bonne marche de la structure se présente de la façon suivante :

Hôtel de classe affaire (estimation 150 lits)	45 places
Hôtel de classe économique (estimation 200 lits)	60 places
Résidences appart-hôtel (estimation 150 lits)	45 places
Restaurant de 160 couverts	16 places de parc
Bureaux, logements et business center	210 places de parc

Activités commerciales (magasins à nombreuse clientèle) 97 places de parc  
 Total approximatif de la demande : 470 nouvelles places de parc.

Ce calcul tient compte uniquement des personnes destinées à assurer le bon fonctionnement de la structure. Les visiteurs ne sont pas compris dans ce calcul. Il y a donc une demande minimum d'environ 470 places de parc pour une offre de 10 places de parc.

Il semble évident que l'offre de places de parc mentionnées dans le PPA n'est pas cohérente avec le projet Taoua tel qu'il est envisagé par Beaulieu Exploitation.

A Bâle, dans un même contexte, soit le centre des congrès, lui aussi géré par le groupe MCH et avec une forte tendance à utiliser des transports publics, il y a 1'600 places de parc !

*A7+A8 : D'autre part, il est certain que les rues avoisinant le projet de construction envisagé sur le front Jomini ne sont pas conçues pour accueillir la circulation engendrée par les nombreuses activités qui seront implantées dans ce lieu. Il s'agit d'un quartier essentiellement voué au logement et ce flux supplémentaire ne pourra être ajouté à la circulation actuelle, déjà difficile, au parcage pratiquement bloqué dès le soir, sans parler des périodes de manifestations à Beaulieu. L'explosion du trafic induirait directement un dépassement des normes de pollution de l'air, ainsi qu'une augmentation du bruit, voire des dépassements de ces deux valeurs.*

*A1+A2 : Nous constatons également que le PGA voté en 2006 confirmait l'utilité publique du périmètre de Beaulieu, en accord avec la convention liant la ville et le canton, ce qui n'est plus le cas avec la construction envisagée.*

*A3 : Dans le PGA, la hauteur de 17 m à la corniche respectait les gabarits des bâtiments voisins existants. La tour projetée avec une hauteur de plus de 80 m déroge à l'article 69 du PGA (intégration des constructions). La construction d'un tel bâtiment de 100'000 m<sup>3</sup> dénaturerait tout le quartier et est en complète contradiction avec la volonté affirmée de construire un écoquartier à proximité immédiate. Ces considérations nous amènent à douter de l'opportunité de construire une tour à cet endroit.*

*A9 : A notre avis, ce projet important devrait être soumis aux lausannois en votation populaire.*

Par conséquent, la Société de développement du Nord, toujours soucieuse de la qualité de vie de ses habitants, fait une opposition formelle au PPA tel qu'il est mis à l'enquête.

La Société de développement du Nord a mandaté des spécialistes afin d'établir une étude sur la mobilité et le parcage dans le quartier. Cette étude est à votre disposition.

### **10.3 Opposition de MM. Yves Bugnon et Laurent Marmier, Av. Davel 7**

Par la présente nous tenons à faire opposition au PPA concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc, et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu pour les raisons suivantes :

*A1 : Le périmètre de Beaulieu a été acquis par la Ville de Lausanne en 1883 (legs Moïse Conod) avec l'engagement que celui-ci serait exclusivement réservé à une utilisation publique. La surface réservée à la tour « Taoua » fait partie intégrante de ce périmètre. Cette tour est destinée à un usage privé et ne saurait être comprise comme un espace public, puisqu'elle devrait être consacrée à de l'hôtellerie, des bureaux et du logement. Le PPA violerait cet engagement pris à l'époque. La violation d'un tel engagement n'est pas acceptable et devrait avoir des répercussions désastreuses pour la Ville de Lausanne ; en effet, quel privé serait encore susceptible de léguer à la Ville son bien si celle-ci ne respecte pas ses engagements ?*

A2 : Le PGA (adopté en 2006) confirme ce périmètre de Beaulieu à un espace d'utilité publique avec une hauteur des constructions limitée à 17 m (corniche). L'élaboration du PGA a été notamment voulue pour avoir une planification à moyen et long termes qui soit cohérente et qui évite la prolifération de PPA ad hoc. Cette proposition de PPA contrevient à ces deux principes. D'une part, le temps écoulé entre l'adoption du PGA et cette proposition de PPA est très courte et cette modification n'est aucunement justifiée ; d'autre part, elle déroge très clairement au PGA et par cela même instaure de facto une inégalité de traitement qui n'est ni tolérable ni acceptable. Inégalité de traitement aussi pour ce qui concerne l'article 9 du règlement du PPA qui décrète – sans autre forme de procès – que le chapitre 3.5 du PGA n'est pas applicable ; l'application de ce chapitre entraînerait entre autres l'obligation de créer des espaces verts selon un ratio de 20 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface habitable soit, ici, de plus de 5000 m<sup>2</sup>. Les espaces verts octroyés dans ce plan seront de plus, peu conviviaux puisque situés aux abords immédiats d'un carrefour où circulent plus de 13'000 véhicules par jour et à l'ombre de la tour « Taoua » tout l'après-midi. On peut rêver mieux comme parc... ! La construction de cette tour viole ainsi plusieurs directives prises lors de l'adoption du PGA.

A3 : La construction d'une tour de 25 m de large x 42m de long et de 92 m de hauteur – c'est bien d'une tour de 92 m qu'il s'agit depuis l'avenue des Bergières et non pas 86 m comme annoncé – est un mastodonte de plus de 96'000 m<sup>3</sup> qui, en aucun cas, s'intégrerait dans le site actuel, tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Elle déroge en particulier à l'article 69 du PGA et de fait devrait être interdite. L'impact visuel d'une telle construction porte préjudice non seulement à tout le quartier mais à toute la ville. Est-il vraiment nécessaire d'ériger un phare surdimensionné qui soit visible pour montrer ce que l'on ne devrait pas faire ? A Lausanne, les exemples dans le passé de ce type de construction ne manquent pas et ont engendré la réprobation générale de la population. Chaque fois, on a emballé cela avec des dithyrambes sur la qualité architecturale : chaque fois, la réalisation une fois terminée, les critiques se sont déchaînées. (Montreux : tour d'Ivoire, Lausanne : Le CHUV, différentes tours en ville qui n'atteignent pas la moitié de la hauteur de celle projetée !). Ne répétons donc pas les erreurs du passé ! A Bâle, la « Messeturm » dans le « Klein Basel » est de même type, réalisée par les mêmes promoteurs que « Taoua », elle défigure définitivement l'esthétique générale de la vieille ville. La vue depuis la cathédrale en particulier, est dorénavant complètement saccagée.

A10 : La construction de tours dans une ville présentant une forte déclivité s'est révélée jusqu'ici problématique tant au niveau esthétique qu'urbanistique. Si la ville souhaite implanter et multiplier les tours sur son territoire, il est indispensable qu'un plan directeur de ce type de constructions soit établi et soumis à l'approbation de la population. Il s'agit simplement d'assurer une égalité de traitement pour toute parcelle sur la Commune de Lausanne.

A5 : L'impact pour le quartier au niveau de l'ensoleillement n'a pas été correctement évalué. En effet, les ombres portées par un tel bâtiment sont beaucoup plus importantes que ce qui a été présenté notamment dans les heures où la lumière devient plus rasante (début et fin de journée). On ne peut se limiter à présenter des ombres portées à 9, 12 et 16h comme le fait l'étude du projet. Tout le quartier, au sens large, subira une importante diminution d'ensoleillement à certaines périodes. C'est une péjoration de la qualité de vie du quartier de Beaulieu qui n'est pas acceptable.

A7+A8 : Les nuisances pour le quartier qu'une telle construction engendrerait, sont évidentes : accroissement du trafic, places de parc encore plus difficiles à trouver pour les résidents. Le quartier est déjà fortement sollicité à chaque foire ou congrès d'une certaine importance, une péjoration de la situation actuelle ne saurait être acceptable. Le rapport d'impact montre clairement que 130 nouvelles places de parc sont nécessaires. Comment se fait-il que le projet ne prenne pas en compte cette demande ?

A11 : D'autre part, nous demandons que des gabarits soient posés de manière à ce que chaque habitant puisse se rendre compte in situ de l'impact visuel d'une telle construction.

Pour toutes ces raisons, nous déposons formellement une opposition à la légalisation du PPA concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc, et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu.

#### 10.4 Opposition du Mouvement pour la défense de Lausanne (MDL)

Le Mouvement pour la défense de Lausanne a examiné attentivement le projet susmentionné. Il s'y oppose de façon résolue.

##### I. Remarques générales :

###### 1. Protection des abords des monuments

1.1.A12 : *Le projet de ce bâtiment tour se situe à quelques dizaines de mètres du Château de Beaulieu en note \*1\* au recensement architectural. Monument d'importance nationale. Une réflexion approfondie doit être menée sur l'ensemble de ce périmètre élargi, incluant l'entier de Beaulieu et les quartiers voisins au minimum.*

La commission fédérale, des monuments historiques précise : principe réf. 362.64 le 17/10/2008.

1. Objectif : Tout monument s'inscrit dans un espace avec lequel il entre inévitablement en relation sur différents plans. Les abords font en quelque sorte partie intégrante du monument ; ils représentent cette aire à l'intérieur de laquelle le monument « vit » et est perçu. Etant un des éléments qui constituent la valeur du monument, ils méritent, à ce titre, une attention particulière...

2. Modifications des abords d'un monument : règles à suivre... Une grande attention sera portée à la qualité des formes pour toute modification affectant une construction aux abords d'un monument (p. ex. par la mise sur pied de concours). On veillera à ce que les nouveaux éléments n'entrent pas en concurrence avec le monument...

Ce point important de la protection des abords des monuments n'est pas pris en compte dans ce projet et déroge fondamentalement à cette notion de base, pourtant primordiale pour la protection du patrimoine.

1.2. Ce projet de bâtiment de grande hauteur a pour effet de dénaturer également l'ensemble de la composition des installations de Beaulieu. On trouve à proximité immédiate et partie intégrante de ce centre, le Palais lui-même avec une note \*2\*, les halles nord avec une note \*3\*, enfin au centre les jardins, également avec une note \*3\*. En ce sens, la nouvelle construction à l'enquête est excessive et nie les qualités architecturales du complexe existant. Le projet de la future tour empiète largement dans les jardins et accentue tous ces dysfonctionnements.

Ce point important de la qualité de la composition de l'ensemble bâti actuel est entièrement dénaturé par ce projet de bâtiment de grande hauteur, 92 m depuis l'avenue des Bergières.

*A13 : Nous demandons l'avis de la commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture.*

###### 2. Proportionnalité

*A14 : Ce projet déroge à l'article 4 de la LATC qui précise : Lorsque plusieurs mesures permettent d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés. Entre au nord un écoquartier de 2'000 logements (immeuble de 4 à 5 niveaux) et la construction d'une tour d'une surface*

brute de plancher de 30'220 m<sup>2</sup> (p. 1 N/réf. : 11140.2) de 25 à 30 niveaux, il existe de nombreuses autres possibilités qui n'ont pas été explorées. Celle retenue sans concertation pour développer le site lèse tout le voisinage.

### 3. Généralités

*A10 : La construction de bâtiments de grande hauteur doit faire l'objet d'une étude d'ensemble avec une consultation élargie. Elle doit s'étendre sur le territoire communal, voire l'agglomération et même le bassin lémanique. Pour définir s'il faut ou non envisager l'édification de tels bâtiments dans le site particulier qu'est le bassin lémanique, et si oui dans quel périmètre. Il est indispensable qu'un plan directeur de ce type de construction soit établi, que la valeur symbolique que ces tours peuvent avoir soit analysée, et ce plan directeur soit soumis à l'approbation de la population. Il s'agit simplement d'assurer une égalité de traitement pour toute parcelle sur la Commune de Lausanne.*

Le passage en force d'un tel projet n'est pas acceptable et encore moins justifiable au vu des nombreuses irrégularités citées dans cette opposition.

## II. Dérogations

Ce projet déroge :

- *A1 : A la convention et cession entre l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne domaine de Beaulieu 31/XII/1883... pt d) « La Commune de Lausanne prend l'engagement de conserver à la place précédemment affectée aux exercices des recrues le caractère de propriété nationale qu'elle a aujourd'hui, c'est-à-dire qu'elle continuera à être une place destinée aux fêtes et réunions publiques et qu'elle ne pourra dans aucun cas être utilisée en dehors du service public à moins d'événements non prévus qui seraient à examiner en temps et lieu par les 2 parties. Cette place est teintée en vert sur un extrait du nouveau plan cadastral de la Commune de Lausanne, déjà mentionné ci-devant ... » Le PPA déroge à cet engagement, la tour étant un périmètre privé destiné à l'hôtellerie à des bureaux, des commerces et à du logement de luxe.*
- *A2 : Au PGA (plan général d'affectation) du 26 juin 2006, prévu pour éviter justement la prolifération des PPA ad hoc confirme – comme il se doit – ce périmètre de Beaulieu à un caractère d'utilité publique avec une hauteur des constructions limitée à 17 m à la corniche. Le PGA respecte la convention citée ci-dessus, ce qui n'est plus le cas de ce PPA. D'autre part le PGA ne peut être modifié dans un délai aussi court, introduit le 26 juin 2006, modifié sur le fond en mai 2010. La stabilité du plan n'étant plus garantie. La possibilité d'édifier une tour à cet endroit déroge ainsi à toutes les directives prises lors de l'élaboration du PGA accepté le 26 juin 2006, ainsi qu'à celle du plan directeur qui n'envisage pas une telle construction à cet endroit, pas plus que dans d'autres périmètres.*
- *A3 : A l'article 69 du PGA (86 LATC). La construction d'une tour de 92 m de hauteur, 42 x 25 m de surface (1'050 m<sup>2</sup> par niveau, 30'220 m<sup>2</sup> au total) est mastodonte de plus de 100'000 m<sup>3</sup> avec le socle, qui, en aucun cas, ne s'intégrerait dans le site actuel. Tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Ce projet déroge donc à l'article 69 du PGA et par conséquent doit être interdit. D'ailleurs comme précisé dans le règlement du PPA chapitre VII – Dispositions complémentaires – article 22 : la Municipalité refuse le permis de construire pour les constructions et démolitions ne respectant pas l'article 69 du PGA :*

« Art. 69. Intégration des constructions :

1. Les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites.
2. Les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement.

*A15 : Ce projet s'implante en dehors du DDP accordé dans le préavis 2007/60 du 22.11.2007. L'assiette du droit de superficie doit être revue à la hausse. La surface est de 5'657 m<sup>2</sup> dans le préavis. La tour et la partie hôtelière du front Jomini sont implantées dans le PPA à l'enquête publique en dehors du périmètre prévu à cet effet dans le préavis 2007/60. L'augmentation de la surface (environ (45 x 60 + 22 x 40) = 3'580 m<sup>2</sup>) est d'environ 3'580 m<sup>2</sup> en plus pour la redevance. L'assiette du DDP passera de 5'657 m<sup>2</sup> à environ 9'237 m<sup>2</sup>.*

*A13 : Sur la base de l'article 73 al. 2 du PGA, nous demandons l'avis et les déterminations du délégué communal à la protection du patrimoine.*

Pour toutes ces raisons, nous invitons la Municipalité à ne pas valider et à renoncer à ce PPA.

Annexe : Le MDL a annexé à son opposition l'article parue dans Patrimoine lausannois - n°53. Cet article aborde principalement la problématique des tours abordée sous A3.

### **10.5 Oppositions de Mme Anne Piotet et M. Yves Krähenbühl, Jomini 1, Mme Jacqueline Krähenbühl rue André-Dufrène 23, Caluire, France**

Je déclare faire opposition à la légalisation du plan partiel d'affectation (PPA) relatif à la propriété de Beaulieu, actuellement à l'enquête, pour les motifs suivants :

- 1) *A1 : Violation des engagements pris par la Commune de Lausanne : lorsqu'elle a acquis la propriété de Beaulieu, la Commune de Lausanne a pris des engagements concernant l'affectation de la place de Beaulieu. En effet, selon l'acte du 31.12.1883, l'emplacement en question doit conserver le caractère de propriété nationale, en particulier destinée aux fêtes publiques, et ne doit être utilisé qu'au service du public. Les halles sud et nord, bien qu'actuellement déjà à la limite des engagements de 1883, restent cependant à usage public : expositions, activités culturelles et sportives. Le bâtiment TAOUA envisagé est en contradiction totale avec l'engagement pris. Il est illégal. Des hôtels, des magasins, des bureaux, des appartements, ne peuvent en aucun cas être considérés comme des services publics ;*
- 2) *A2 : Violation du plan général d'affectation : le PGA voté en 2006, confirme le périmètre de Beaulieu en cause comme un espace d'utilité publique avec une hauteur des constructions limitée à 17 m. Le PPA viole ainsi les directives prises lors de l'élaboration du PGA ;*
- 3) *A2+A3 : Urbanisme et esthétique de la ville : le bâtiment projeté à Beaulieu est énorme. Il écraserait le quartier et la ville entière. Si cet immeuble était réalisé, d'autres promoteurs, se targuant du droit d'égalité de traitement, pourraient réaliser d'autres immeubles hauts n'importe où dans la ville, ce qui serait catastrophique. La tour envisagée, de 92 m de hauteur, est un mastodonte de plus de 96'000 m<sup>3</sup> qui, en aucun cas ne s'intégrerait dans le site actuel au tissu urbain dont les bâtiments environnants ne dépassent pas 20 m. Elle déroge donc à l'article 69 du PGA et par conséquent doit être refusée.*

4) *A4 : Urbanisme du quartier : la propriété de Beaulieu est actuellement structurée par rapport à un axe est-ouest. La disparition du pavillon est et l'implantation d'un bâtiment de 92 m de haut, décalé vers le sud-est, désorganiserait le site.*

*A5 : A l'est, la zone de « parvis », à l'ombre tout l'après-midi, ne saurait donc être un espace public convivial.*

*A6 : Le développement du Centre de congrès de Beaulieu n'implique pas la construction envisagée. Les affectations prévues sont critiquables. Des bureaux, des appartements de luxe, des magasins de luxe également, un ou des hôtels n'ont aucune raison d'être implantés à Beaulieu.*

*A7+A8 : Les nuisances pour le quartier seraient évidentes : accroissement du trafic automobile, et places de parc encore plus difficiles à trouver pour les habitants et usagers.*

En conclusion, les enjeux soulevés par ce projet pour l'avenir de la Ville de Lausanne sont trop importants pour que la décision soit laissée à la seule discrétion d'une poignée de nos notables, convaincus par des promoteurs privés, dont le but essentiel est donc naturellement privé et non pas l'intérêt de notre ville et de ses habitants. Je ne suis opposé ni à la modernisation ni au développement de notre ville, pour autant que les projets soient raisonnables, c'est-à-dire qu'ils obéissent à la loi, que leur impact, utilité et pertinence sur le plan urbanistique soient définis avec rigueur, et qu'ils reflètent un certain consensus parmi les habitants de la ville et du quartier. Je frissonne encore rétrospectivement, avec un sentiment d'horreur qui n'est pas loin de s'apparenter à celui que chacun éprouve à la contemplation du « Miracle de la Profanation de l'Hostie » au palais ducal d'Urbino, à l'évocation de certains feu projets du passé, grandioses, qui n'ont pas passé loin d'être réalisés et qui, sans l'action de quelques citoyens courageux, déterminés, dynamiques et responsables, auraient été conduits à « bien », à la satisfaction des notables élus de notre ville qui les ont soutenus, tels que le projet d'une tour géante à Ouchy, qui aurait surclassé la place St-François en hauteur, offrant à ses occupants ravis la jouissance ineffable et privilégiée d'une vue surplombante sur ses nobles et vénérables églises et banques, ou encore celui d'une « bretelle » d'autoroute (dite « de la Perraudettaz »), qui était promise au doux destin de drainer un flot autoroutier au gazouillis intarissable, bidirectionnel, d'est à ouest et d'ouest à est, parallèlement et quasi tangentiellement au quai d'Ouchy, à toute vitesse, à travers le futur ex-parc du Denantou. Nous ne fûmes alors pas loin de défigurer définitivement notre belle ville ! N'avons-nous donc rien appris des leçons de l'histoire ?

## **10.6 Oppositions de M. Aimé Bugnon et famille, Ch. Barberine 1**

« Koudeta » de la Tour de Beaulieu, je m'y oppose :

- 1) Je n'accepte pas le PPA.
- 2) *A3 : L'architecture du projet dans le PPA n'est pas adaptée au site de Beaulieu.*
- 3) *A3 : Le projet n'est pas compatible à l'aspect général du quartier sur le plan esthétique et de la vue, il n'apporte rien en termes d'intégration dans ce quartier.*
- 4) *A6 : Faire cohabiter des logements avec des bureaux, centre administratif, et centre des congrès, voir même un hôtel relève de l'utopie.*
- 5) *A6 : Il y a d'autres endroits pour construire des logements à prix abordables et il n'est pas nécessaire d'entasser les gens dans une « tour à fromage » où tout serait mélangé.*
- 6) *A16 : Comme je l'ai déjà demandé à plusieurs reprises, il faudrait d'abord remettre en conformité tout le site de Beaulieu avant d'imaginer construire une tour.*

- 7) *A16 : Les halles sud actuellement en démolition avec autorisation, sauf erreur de ma part, ont été construites en 1953/54 dossier 420, 100 1954/1955 à titre précaire dossier dépôt sous enquête provisoire.*
- 8) *A1 : Je rappelle que la famille Dapples, dans l'acte de donation du parc de Beaulieu avait mentionné que ce parc devait être réservé à l'avenir au public et aux enfants.*

En conclusion, je demande de ne pas accorder le permis PPA.

### **10.7 Oppositions de Mme Marie Jeanneret-Gris et M. Jacques Perrier, Ch. des Cèdres 15**

*A3 : J'ai examiné les plans de mise à l'enquête concernant le PPA Beaulieu. Le plan général d'affectation prévoit à son art. 69 al. 2 que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Au vu de la hauteur et des caractéristiques particulières des façades du projet de la tour qui ne reprennent ni le genre architectural des maisons avoisinantes, ni du palais de Beaulieu, ni les matériaux, ni les tons, on ne peut que constater une non-intégration dans le site.*

*A7 : De plus, concernant la pollution de l'air, bien que la notice d'impact sur l'environnement commente les émissions de polluants légèrement à la hausse, il est indéniable que ce projet amènera une surcharge de trafic routier par une augmentation de 593 voitures. Calcul effectué selon la norme VSS. Alors que les valeurs limites d'immissions (VLI), selon l'ordonnance de la protection de l'air, du dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et des particules en suspension (PM<sub>10</sub>) sont déjà dépassées. Le projet de la tour de Beaulieu fera passer le quartier de Beaulieu parmi les plus hautes de Suisse. Le VLI du NO<sub>2</sub> est de 30. Mesure du rapport Ecoscan en 2008 : 47.2, dans le quartier des Cèdres (zone de haute densité de population). Le rapport conclu à une augmentation de 1.7% soit une valeur de 48. Ce qui dépasse toutes les mesures effectuées par le réseau Nabel de l'office fédéral de l'environnement.*

*A6 : Le site de Beaulieu a été destiné au service public. Beaucoup de projets pourraient être envisagés afin de combler un certain manque au niveau de la cité, tel qu'une piscine olympique, une fosse à plongeon, des espaces associatifs, un lieu d'accueil pour artiste, un mur de grimpe. Bref l'offre hôtelière est peut-être insuffisante mais elle existe. Il manque des logements à bas loyer. Les surfaces de bureaux libres sont abondantes, plusieurs centaines de m<sup>2</sup>, tour Galfetti, 600 m<sup>2</sup>, World Trade Center, Sévelin et autres. Sans compter les futurs projets de la tour Bel-Air et de l'ancienne poste de la gare.*

A ce stade et compte tenu de ce qui précède, je fais opposition à ce projet. En espérant des solutions à dimension plus populaire.

### **10.8 Opposition de Helvetia Nostra, Montreux**

Par la présente, HELVETIA NOSTRA, organisation de défense de l'environnement, présidée par Monsieur Franz Weber, case postale, 1820 Montreux, présente une opposition contre le projet du PPA concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre des Congrès et d'expositions de Beaulieu (enquête publique jusqu'au 4 juin 2010).

Voici les raisons de notre opposition :

- A3 : La tour TAOUA à Beaulieu (92 m de hauteur, 25x42 m de surface, 96'000 m<sup>3</sup> de volume) serait de près de 20 m plus haut que le sommet de la flèche de la cathédrale et sa masse écrasante aurait un impact visuel intolérable pour l'ensemble de la ville. Elle défigurerait de façon irrémédiable la Ville de Lausanne dont la topographie ne se prête pas à de tels gratte-ciels.*

2. *A2 : C'est à juste titre que le peuple Lausanne a voté en 2006 que ce périmètre de Beaulieu doit rester un espace d'utilité publique avec une hauteur maximale des bâtiments de 19 m. Il est illégal de vouloir aujourd'hui, par le biais d'un plan partiel d'aménagement, violer les dispositions du plan général d'affectation voté en 2006. Un plan général d'affectation a une durée d'au moins 15 ans. C'est donc en 2021 que la population pourra, de nouveau, examiner l'affectation du périmètre du projet sous examen.*
3. *A1 : Le périmètre de Beaulieu a été acquis par la Ville de Lausanne en 1883 (legs Moïse Conod) avec l'engagement de le réserver à une utilisation publique. Or, le projet du PPA sous examen prévoit un développement immobilier privé, ce qui constitue une violation de l'engagement pris en 1883 et des dispositions du Plan général d'affectation de 2006 (qui affecte cette zone à l'utilité publique).*

### **10.9 Opposition de Mme Elena Torriani, Jomini 2**

Par la présente, je déclare faire opposition à la légalisation du PPA relatif à la propriété de Beaulieu, actuellement à l'enquête publique.

*A7+A8 : Je suis habitante du quartier, en effet mon logement est en vis-à-vis direct de l'actuel chantier de Beaulieu. En effet, l'impact et les nuisances pour le quartier et ses habitants sont importants et évidents : un accroissement du trafic, des places de parc plus difficiles à trouver pour les résidents...*

*A17 : ...des nuisances sonores lors des travaux qui dureront environ 10 ans.*

*A1 : De plus, je tiens à souligner que le périmètre de Beaulieu a été acquis par la Ville de Lausanne avec l'engagement que celui-ci serait exclusivement réservé à une utilisation publique. Le PPA viole cet engagement, la tour étant un périmètre privé destiné à l'hôtellerie, à des bureaux et à du logement.*

*A2 : La hauteur de la tour (92 m) ne respecte par les directives prises lors de l'élaboration du PGA qui limitait les constructions à 19 m car attribuait ce périmètre à un espace d'utilité publique.*

*A10 : La construction de tours dans une ville présentant une forte déclivité s'est révélée jusqu'ici problématique. Si la ville souhaite implanter et multiplier les tours sur son territoire, il est indispensable qu'un plan directeur de ce type de construction soit établi, que la valeur symbolique de ces tours soit analysée et ce plan directeur soit soumis à l'approbation de la population.*

Voici donc en quelques lignes les raisons de mon opposition.

### **10.10 Intervention de Mme Alcira Reymond et M. Bernard Reymond, Crêt Meylan 11, Le Brassus**

Le plan d'affectation décidé en 2006 classe le site de Beaulieu en zone d'utilité publique et limite la hauteur des constructions à 17 m. Cette décision prise il y a 4 ans empêche la détérioration du quartier par des constructions inadéquates.

*A7 : Une modification du plan général d'affectation ouvre la voie à des projets de constructions privées portant préjudice aux habitants du quartier par une détérioration générale des conditions de vie.*

*A6 : D'autre part, la construction projetée de bureaux et d'hôtels ne correspond pas au but social ou d'intérêt général défini par le plan général d'affectation. La construction servira indiscutablement les intérêts privés des sociétés occupant les bureaux et gérant les hôtels.*

### 10.11 Intervention des Verts lausannois

Les Verts, Section Lausanne, ont étudié le dossier et désirent formuler quelques observations sur celui-ci, souhaitant qu'elles soient versées au dossier et contribuant peut-être à faire évoluer le projet d'une manière constructive.

Rarement, voire jamais, Lausanne n'a vu de projet de construction d'une telle envergure. Même dans la cité du haut Moyen-âge, la Cathédrale n'avait pas pareil impact.

*A3 : La hauteur du projet est impressionnante et inhabituelle pour une ville dont la pente permet au plus grand nombre de jouir d'un paysage de très grande qualité. En cela, le projet Taoua, qu'autorise le PPA en question, ne doit en aucun cas servir de modèle à une urbanisation de haute densité sous prétexte que notre Cité « doit » accueillir plus d'habitants, d'activités, etc. Lausanne doit demeurer une ville à échelle humaine.*

*A6 : Nous déplorons le fait que le terrain utilisé par cette construction sorte délibérément de l'affectation pour lequel il avait été jadis acquis : un lieu à usage du public. Si un centre de congrès, des hôtels ou des restaurants peuvent être considérés comme publics, ce n'est pas le cas pour des bureaux et des logements. Dans une ville où les surfaces de bureau à louer sont chroniquement fort importantes, est-il nécessaire d'élever des étages de surfaces qui sont déjà en surnombre dans notre ville ? Nous souhaitons que la répartition des surfaces dans l'immeuble projeté soient revues de manière à les ouvrir le plus largement au public, que ce soit par des lieux de rencontre (le « lobby » de Taoua) des restaurants attractifs, une terrasse au sommet, et ceci en diminuant voire en supprimant les bureaux dans cet immeuble. Par ailleurs, la coexistence de différentes activités nécessite une multiplication des installations techniques (escaliers, ascenseurs) qui occupent un volume considérable. Quant aux logements, force est d'admettre que leur manque à Lausanne n'est pas près de se tarir. Ceux-ci demeurent toutefois hautement privatif, et donc contraire à la vocation de la parcelle.*

*A18 : Le plus important point fort du projet est l'ouverture du jardin de Beaulieu, enfin restaurée. Il est très important que cette surface ouverte au public soit attractive de par son aménagement réduisant au maximum le trafic de service et son impact sur le site. On peut imaginer une chaussée minimaliste avec le maximum de voies uniques, réglées par des feux (comme au sud-ouest de Sauvabelin). La qualité de l'arborisation et des surfaces vertes doivent être particulièrement soignées.*

*A19 : L'impact environnemental d'une telle construction reste considérable. Un respect particulièrement strict des dispositions en matière énergétique doit être exigé de la part du constructeur. Enfin, les Verts resteront attentifs à l'évolution du projet et, s'il devait être réalisé, le veulent uniquement et exemplaire. Unique par le fait qu'il reste une exception dans les règles d'urbanisme lausannoises ; exemplaire par ses performances énergétiques, par sa qualités architecturales et par l'esthétisme et l'originalité de ses façades.*

### 10.12 Intervention de M. Alain Faucherre, Lausanne

Remarques à propos du PPA concernant le « front Jomini » du centre d'exposition et de congrès de Beaulieu.

En tant qu'habitant du quartier de Beaulieu et propriétaire d'un bien immobilier riverain du centre d'expositions, je ne puis laisser passer la mise à l'enquête du PPA susmentionné sans apporter quelques remarques.

Sans vouloir contester la nécessité de moderniser les infrastructures de Beaulieu, j'estime que la Municipalité se doit d'approfondir sérieusement la question des circulations et des accès tant au centre d'exposition et de congrès qu'aux hôtels et au théâtre.

*A20 : L'étude d'impact qui accompagne le PPA minimise par trop l'augmentation du trafic engendré d'une part par les nouvelles infrastructures et d'autre part par le fort développement du parc immobilier, qui a déjà commencé avec l'ensemble de logements implanté sur le terrain des anciennes écuries et va se poursuivre avec l'opération Métamorphose. Les mesures prévues - utilisation plus rationnelle du parking de Beaulieu, création d'un giratoire à l'intersection de Gindroz, logistique améliorée pour les livraisons lors de manifestations, création d'un axe fort de transport public (M3) - sont certes un bon début, mais très insuffisantes en raison d'une voirie qui a été construite - à l'exception de l'avenue du Grey - pour irriguer un quartier et non pour relier une autoroute à un générateur de trafic. Il faut aussi tenir compte du fait que le complexe de Beaulieu est entouré de toutes parts de zones résidentielles : à situation exceptionnelle il faut trouver des solutions exceptionnelles. J'estime donc qu'avant de mettre en train les projets de Beaulieu et l'opération Métamorphose, il convient de réaliser une nouvelle étude plus approfondie des trafics en imaginant des solutions qui devraient permettre de restreindre le transit sur l'axe Bergières - Vinet - avenue de Beaulieu d'une part et l'axe Pontaise - Plaines du Loup d'autre part. Des mesures concrètes doivent impérativement être prises pour favoriser les transports publics et la mobilité douce : extension des pistes de bus, développement d'itinéraires cyclables (Maupas-Collonges, Pré-du-Marché).*

*A8 : Les problèmes de stationnement des véhicules ne peuvent se résumer à optimiser l'usage du parking de Beaulieu. Les riverains sont bien placés pour savoir que, lors de manifestations à Beaulieu, tous les quartiers voisins se transforment en carrousels à voitures et ce sera le cas tant que des mesures drastiques ne seront prises. Il est urgent d'étudier la création d'un grand parking d'échange en périphérie, relié par un transport public à grande capacité et dont l'utilisation devrait être gratuite pour les détenteurs d'un billet pour un salon ou un spectacle. Si l'on veut densifier l'habitat et les activités culturelles et économiques en zone urbaine, il faut s'en donner les moyens en modifiant fondamentalement les modèles de mobilité.*

En résumé, je puis admettre une modernisation du complexe de Beaulieu et un développement raisonnable du parc immobilier du nord-ouest lausannois, mais je réclame parallèlement une étude d'impact qui ne se contente pas de calculer les pourcentages de véhicules, mais propose des solutions concrètes et courageuses en matière de transit, de stationnement, de trafic pendulaire, de mobilité douce et de transports publics.

*A21 : Je demande également que des résolutions fermes permettent de protéger et étendre les surfaces vertes et les lieux de rencontre publics. Je me permets de relever ici le paradoxe de la politique municipale qui, dans le cadre du projet Métamorphose, a fait établir un bel « Inventaire des valeurs paysagères », tout en s'en moquant après sa parution. J'en veux pour preuve l'exemple du quartier de la Violette (page 18 de l'inventaire mentionné) où l'on met en valeur des objets qui viennent d'être saccagés. Autre exemple, le peu de cas fait par le chantier de Beaulieu pour la zone de détente du Bois de Beaulieu devenue totalement inhospitalière.*

Sans nouvelle étude d'impact et sans résolution garantissant l'intégrité des espaces verts, mes remarques sont à considérer comme une opposition au plan d'affectation.

### **10.13 Intervention de l'Association transports et environnement (ATE), av. Mont-d'Or 23**

Après avoir étudié attentivement le dossier cité en titre, et notamment la notice d'impact jointe, notre association tient à vous faire part de l'observation suivante, portant sur deux points :

1. *A22 : Nous approuvons le calcul du nombre de places de stationnement, établi par l'entreprise Transitec SA, selon la norme VSS. Néanmoins, nous nous interrogeons sur la manière dont a été établi le calcul aboutissant à la cession de 90-100 PP du parking de Beaulieu pour les futurs bâtiments du PPA. Nous souhaitons connaître le raisonnement ayant abouti à ce calcul, alors que la notice d'impact précise que « 160 PP ne sont pas utilisées 4 jours sur 5 ». Serait-il dès lors possible d'envisager une cession plus importante ?*

2. A23 : *D'autre part, nous souhaitons obtenir la confirmation que le stationnement pour vélos sera aménagé distinctement du stationnement pour motos et scooters et doté d'un couvert et de dispositifs antivols.*

En espérant qu'il sera tenu compte de ces remarques pour l'amélioration du projet.

#### **10.14 Réponses aux oppositions et aux interventions**

##### **R1. Dérogation à la convention entre la Commune et l'Etat de Vaud : Historique foncier du Domaine de Beaulieu**

*« Le plan visuel de la commune de Lausanne, daté de 1670, ignore le nom de Beaulieu. A l'emplacement du château actuel, une ferme et ses dépendances s'y trouvent et ce domaine agricole de la banlieue nord-ouest de la petite ville qu'est Lausanne à cette époque (6'500 habitants) porte le nom de « Aux Uttins ». Ce domaine a appartenu à Pierre de Ruynes, puis aux Bergiers d'Illens. Vers 1750, il appartient au colonel Berset. Il remplace le nom des Uttins par celui de Beaulieu. Il vend son domaine à Gabriel-Jean-Henry Mingard, pasteur à Grandson. Cette vente a lieu en 1767. Le pasteur Gabriel Mingard était né à Lausanne et y fut baptisé le 10 décembre 1729. Il meurt le 8 décembre 1786. Il a eu sept enfants, mais à sa mort, un seul lui survit, c'est sa fille Elise-Félicité qui épousa le professeur de grec à l'Académie de Lausanne Moïse-Frédéric Conod, des Clées, né en 1755 ou 56. »* Extrait de la revue « Trait d'union », déc. 1960, Archives Ville Lausanne.

Moïse Conod meurt en 1826. Madame Elise-Félicité Mingard, veuve, décède le 5 janvier 1854. En 1857, par acte du 12 novembre, l'hoirie Conod, soit les quatre enfants et les deux petits-enfants de la défunte, vendent à Rodolphe Blanchet, Jean François Jacob Daniel Vallotton et Charles André Servet, une partie du domaine de Beaulieu. Cette partie du domaine est composée de 15 parties pour un total de 17'259.50 perches, soit environ 155'340 m<sup>2</sup>.

Aucune condition sur l'utilisation du fonds n'est imposée dans l'acte qui peut être consulté aux Archives Cantonales Vaudoises, sous la cote DGG 19/10.

Dans sa séance du 26 décembre 1859, la Municipalité apprend par son syndic, M. Edouard Dapples, que ce dernier a acquis par promesse de vente une partie du domaine de Beaulieu dans l'optique de le mettre à disposition du public, *« soit pour l'établissement d'une place d'armes, soit pour y transférer les écuries, remises, dépôts de matériaux et balayures, etc., soit afin de réserver un emplacement spacieux et admirablement situé pour le développement futur de la Ville »*. Il prie dès lors la Municipalité de se déterminer sur cet objet et de lui faire part de sa détermination d'ici au 1<sup>er</sup> mars 1860. C'est donc à titre personnel que M. Dapples signa cette promesse de vente.

Conclu au prix d'environ 90'000 francs, la Municipalité trouva la dépense un peu forte et décida de s'entendre avec l'Etat de Vaud pour cette acquisition.

Une conférence entre délégués de la Municipalité et du Conseil d'Etat eut lieu le 31 janvier et déboucha sur un accord entre les deux parties. Cette convention correspond au procès-verbal de cette conférence, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 avril 1860 et par la Municipalité le 13 avril 1860 (voir décret du Conseil d'Etat du 28 mai 1860). Par son préavis du 23 avril 1860, la Municipalité soumit ce projet au Conseil communal qui l'approuva le 7 mai 1860 dans le but de réaliser des aménagements et des installations militaires.

En 1860, par acte du 9 juillet, une grande partie du Domaine de Beaulieu récemment acquise par Rodolphe Blanchet, Jean François Jacob Daniel Vallotton et Charles André Servet est vendue à l'Etat de Vaud et à la Commune de Lausanne qui achètent en commun avec notamment comme condition d'en faire une place d'armes.

L'acquisition commune et indivise décrite ci-dessus ne durera finalement que 23 ans, période pendant laquelle la « place » est affectée aux exercices des recrues, aux fêtes et aux réunions publiques.

En 1883, afin de trouver une solution aux nombreux litiges et mettre un terme aux difficultés et obligations liées aux frais d'établissement et d'entretien de la ligne de tir de la Pontaise, le Grand Conseil prononce le rachat par la Commune aux conditions suivantes :

- la parcelle située devant la caserne est cédée gratuitement par la Commune à l'Etat de Vaud (appelée depuis « Pré de la Caserne ») ;
- la Commune prend à sa charge les frais d'installation de tirs de la place d'armes pour un montant fixé à 40'966.93 francs. L'Etat de Vaud reste toutefois responsable de l'installation de tir et de son entretien, la Confédération responsable des dommages causés (aujourd'hui « Ancien-Stand ») ;
- la Commune acquiert par vente-échange la moitié de l'indivision des terrains acquis en commun avec l'Etat de Vaud.

La soulte à payer par la Commune est de 30'000.- francs.

A titre accessoire, la Commune prend l'engagement vis-à-vis de l'Etat de Vaud de conserver à la place son caractère de propriété nationale, c'est-à-dire une place destinée aux fêtes et réunions publiques. Toutefois les parties admettent de reconsidérer cet engagement en cas « *d'évènements non prévus qui seraient à examiner en temps et en lieu par les parties* ».

Par acte du 1<sup>er</sup> mai 1894, la Commune de Lausanne, en tant que propriétaire, et conformément à l'engagement qu'elle a pris avec l'Etat de Vaud par l'acte de 1883, a grevé le Domaine de Beaulieu d'une servitude : « *...les immeubles de la Commune de Lausanne sont assujettis en faveur du Public à une servitude consistant dans l'obligation de conserver à la Place de Beaulieu son caractère de propriété nationale. Cette servitude s'exerce dans les limites et en conformité du § d d'un acte de cession reçu Alexis Rossier notaire le 31 décembre 1883, passé entre l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne. (...)* »

A l'introduction du registre foncier fédéral, cette servitude a été réinscrite le 21 novembre 1949 sous le n°235'020. Il s'agit dès lors d'une servitude de droit privé de « *restriction d'utilisation* ». Le bénéficiaire est l'Etat de Vaud, le fonds grevé est approximativement le même qu'en 1883 (sauf modifications des limites des domaines publics). L'exercice est le suivant :

*« Il ne pourra être élevé aucune construction permanente sur la zone grevée. Les constructions provisoires qui seraient édifiées devront, en outre, être utilisées dans un but d'intérêt général. Exceptionnellement, des constructions de caractère permanent affectées au Comptoir Suisse pourront être édifiées sur le côté nord de la Place de Beaulieu. »*

Cette servitude de droit privé sera radiée par réquisition signée par la Commune et l'Etat le 16 novembre 1984 (n° de radiation 435'220). Dès lors plus aucune servitude ne restreint les affectations du Domaine de Beaulieu.

## **R2. Violation des règles du Plan général d'affectation**

Le plan général d'affectation prévoit pour le front Jomini une affectation d'utilité publique et la possibilité d'ériger des bâtiments d'une hauteur de 17 m avec un gabarit de toiture de 8 m. Ces dispositions sont remises en question par le projet de PPA afin de permettre la construction de 30'220 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher réparti dans deux aires constructibles. L'une de ces aires permet la construction d'une tour limitée à la cote d'altitude 624 m.

L'ouverture d'une procédure de PPA visant à modifier le statut du sol découlant du PGA est licite en vertu de l'article 63 LATC qui dispose que les plans d'affectations sont réexaminés et adaptés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. En ce sens, une pesée globale de l'ensemble des intérêts publics et

privés en présence a été opérée par la Municipalité qui en a conclu qu'une révision du PGA était nécessaire. A cet égard, on peut préciser que la Municipalité a ouvert quarante-trois procédures de PPA depuis l'adoption du PGA en 2006 dont dix ont abouti à une mise en vigueur. Précisons que le délai de quinze ans, relevé par certains opposants, ne s'applique pas aux autorités communales mais à tout intéressé qui peut demander l'abandon ou la révision d'un plan selon l'article 75 LATC.

Cette pesée des intérêts a permis de mettre en exergue le caractère particulier du site de Beaulieu qui accueille aujourd'hui un centre de congrès et d'expositions reconnu comme pôle de développement stratégique par le Canton. Le développement de ce centre passe par la mise en valeur du front Jomini avec les activités prévues par le PPA qui ne peuvent pas être réalisées selon les dispositions de la zone d'utilité publique du PGA. Cette situation unique à Lausanne ne crée pas de précédent et, en ce sens, ne pourra pas être utilisée pour généraliser, sur territoire lausannois, le concept de tour.

Enfin, s'agissant de l'article 9 du PPA qui prévoit que le chapitre 3.5 du PGA n'est pas applicable (quota d'espaces verts, place de jeux pour enfants et obligation de planter un arbre par 500 m<sup>2</sup> de surface cadastrale), il faut préciser que l'aire d'aménagement coordonné qui totalise 6'650 m<sup>2</sup>, est constituée d'espaces publics et d'espaces verts qui seront contigus aux jardins de Beaulieu et qui seront aménagés par la Commune de Lausanne. Dans ce contexte, la Municipalité a estimé que les dispositions du chapitre précité pouvaient être écartées.

### **R3. Intégration de la tour sur le site de Beaulieu**

En premier lieu, il importe de préciser la hauteur de la tour. La référence des opposants se situe sur l'avenue des Bergières, ce qui leur permet d'avancer le chiffre de 92 m. Cependant, selon le PPA, le corps de bâtiment situé dans le prolongement des halles sud, donnant sur cette avenue, est limité à la cote de 552 m. La tour se situe derrière. L'altitude du terrain aménagé au pied de la tour se situera à environ 538 m. La hauteur de la tour sera donc d'environ 86 m, soit 26 m de plus que les tours de Valmont, les plus hautes de Lausanne.

A propos de l'article 69 du PGA, il faut préciser que la notion d'intégration des nouvelles constructions à leur environnement est sujette à interprétation. Cependant, elle ne condamne pas systématiquement tout bâtiment qui dépasse le profil d'un quartier ou ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales des bâtiments voisins.

Les photomontages présentés à l'annexe 2 montrent que l'intégration au niveau de la ville et du quartier est particulièrement réussie. Contrairement à ce qui est avancé, elle n'écrase pas son environnement et ne « saccage » pas la vue depuis la Cathédrale. Au contraire, elle permet de créer un point de repère sur un site important au niveau cantonal voire au-delà. De surcroît, le parti de la tour a permis de dégager d'importantes surfaces non construites contigües aux jardins de Beaulieu de l'ordre de 5'000 m<sup>2</sup> et ainsi d'assurer une ouverture sur la ville qui permettra à la population de se les réapproprier.

Par ailleurs, la tour forme un tout avec les nouvelles halles sud. Elle reprendra le même langage architectural (rythme du percement des fenêtres, couleur, matériau) et sa proportion, eu égard au socle de 200 m de long, est équilibrée.

Certains opposants insistent notamment sur des questions de performance autour de la quête d'édifier la tour la plus haute. Ce qui tend à focaliser le débat sur l'aspect uniquement symbolique et « flamboyant » de la tour, en tant que reflet de la puissance économique de tel ou tel pouvoir. Or la tour est avant tout un lieu de vie et d'accueil de fonctions humaines, elle est une « ville à la verticale ». L'option de construire en hauteur se rapporte actuellement à plusieurs enjeux essentiels du devenir de notre territoire : d'une part, le rapport au paysage et à la compacité urbaine, condition nécessaire pour restreindre l'étalement et renforcer les qualités d'urbanité d'une ville bénéficiant d'un haut niveau d'équipements, privilégiant les relations de proximité et réduisant les déplacements pendulaires ; d'autre part, la prise en compte des espaces publics et l'interaction avec l'intérieur du bâti ; ensuite la multifonctionnalité des espaces, considérée comme un mixage d'activités

vertical (par superposition, dans un même bâtiment) ; enfin, la prise en compte des critères environnementaux.

En effet, Lausanne n'échappe pas aux contraintes d'un terrain restreint et limité. L'utilisation judicieuse et rationnelle du sol demeure une question d'actualité. S'ériger à la verticale est une solution astucieuse pour prendre en compte l'ensemble du programme, contribuer ainsi à la densification de ce lieu et créer des dégagements et espaces extérieurs à l'échelle de l'occupation collective de cet équipement situé en ville.

Projeter des tours à l'échelle humaine, c'est, d'une part, s'assurer de l'insertion d'activités publiques en son sein et, d'autre part, traiter avec soin le statut et l'aménagement de l'espace public. Plus spécifiquement, la tour Taoua sera implantée sur un plateau à dominante horizontale (comme le Flon, Sévelin ou encore la Blécherette). Sa situation est parfaitement exceptionnelle par rapport au territoire lausannois car elle échappe en très grande partie à une position en pente qui est problématique pour l'implantation de tours car elle crée des relations difficiles au sol, des perceptions tronquées, etc.

Ensuite, sa position excentrée à l'ouest du territoire fait qu'elle ne rejoint pratiquement jamais, dans une vision commune, la cathédrale qui demeure pour la population lausannoise une référence quant à la hauteur des nouveaux bâtiments. En effet, la proximité d'un bâtiment en hauteur peut être une forte atteinte à la perception de la cathédrale comme le démontre la construction du CHUV.

La tour s'insère dans un ensemble bâti d'une certaine ampleur qui constitue l'enceinte du Palais de Beaulieu. La plupart des ombres portées d'un bâtiment d'une telle hauteur se déploient à l'intérieur de ce périmètre, créant ainsi moins de nuisance aux tissus adjacents constitués de bureaux et de logements. Signalons, de plus, que le Palais de Beaulieu est de nos jours desservi par un important réseau de transports publics, ce qui, conjointement à une politique restrictive en la matière, évitera que le projet ne génère un trop grand afflux de trafic individuel.

Concernant le rapport aux espaces publics, les auteurs du projet y ont accordé un grand soin. Le dégagement au sud de la tour, côté avenue Jomini et avenue de Beaulieu, est un espace public de qualité, complètement piétonnier et animé par des fonctions commerciales situées dans les étages inférieurs du socle. Cette place arborisée et perméable se prolonge de façon organique, par une pente douce, à travers la cour-jardin située au cœur de l'ensemble, créant ainsi une continuité des espaces extérieurs et, en même temps, rehaussant et mettant en valeur la façade principale du Palais de Beaulieu, perceptible depuis l'avenue Jomini.

D'un autre côté, notons que la disposition des espaces dans les étages inférieurs de la tour facilite les parcours empruntés par le public qui peut passer de la cour - jardin à la rue à travers le bâtiment. L'espace public s'insinue ainsi dans le bâtiment alors que les rues, la place, la cour-jardin, le socle et la tour, par leur configuration, sont intrinsèquement liés de façon à gérer le rapport entre l'existant et la verticale du bâtiment.

Il faut également signaler la présence d'un restaurant au niveau du couronnement de la tour, qui bénéficie d'une vue panoramique et est accessible au public en tout temps : la tour « s'ouvre à la ville et au paysage », lieu de convivialité et de sociabilité pour la population lausannoise. La mixité des fonctions a été prise en compte dès l'élaboration du projet du concours. La tour accueille ainsi des surfaces hôtelières de différentes catégories, des surfaces commerciales, des bureaux et des logements.

Les programmes proposés sont donc complexes, imbriquant de plus en plus de fonctions. Dans cette perspective, l'orientation actuelle d'englober aussi des logements est salutaire à plus d'un titre. Tout d'abord parce qu'elle introduit dans la tour une fonction domestique « permanente ». L'hôtel étant plutôt fréquenté par des gens de passage. Ensuite parce que cette fonction va lui conférer un rôle signalétique, surtout de nuit, lorsque les habitants éclairent leurs appartements. La tour sera habitée en permanence, sa fréquentation sera stable et elle appartiendra ainsi plus intimement à la ville et aux Lausannois.

Par ailleurs, le rôle de la tour est également d'être emblématique. L'édification de la tour aura pour effet d'afficher le dynamisme renouvelé de la région romande, et vaudoise en particulier, et sans doute sa capacité

à attirer de nouveaux acteurs économiques. Cette dimension emblématique et représentative est omniprésente dans plusieurs projets contemporains : dans la tour de la Foire de Bâle, dans celle de la Swiss Re à Londres de Norman Foster, ou encore dans la tour Agbar pour la Société des Eaux à Barcelone de Jean Nouvel. Dans tous ces cas, la tour assure renommée et publicité. Ce point n'est pas anodin : la tour devrait renforcer l'image et l'attractivité du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu, au moment même où la concurrence entre lieux d'exposition est vive.

Enfin, il faut rappeler que presque la moitié des concurrents ayant participé au concours d'architecture a privilégié le concept de tour, confirmant ainsi cette opportunité.

#### **R4. Structuration du site selon un axe est-ouest**

La disparition du pavillon d'honneur et de l'escalier monumental et l'implantation de la tour accolée au prolongement des halles sud permettent de découvrir la façade du Palais de Beaulieu depuis l'avenue Jomini. Cette nouvelle disposition permet d'ouvrir l'îlot formé par les bâtiments du centre de congrès et d'expositions. Ce parti d'aménagement intègre ce complexe à l'ensemble de la ville. Par ailleurs, l'implantation de la tour ne remet pas en question l'organisation principale du complexe qui demeure structuré selon une logique est-ouest.

#### **R5. Etude des ombres portées par la tour**

A la demande des opposants, une nouvelle étude des ombres portées par la tour Taoua a été réalisée pour les solstices (21 juin et 21 décembre) et les équinoxes (21 mars et 21 septembre). Les heures d'ensoleillement prises en compte sont les suivantes :

- 21 juin : 6h30 à 21h00
- 21 mars : 8h30 à 19h00
- 21 septembre : 8h30 à 19h00
- 21 décembre : 9h00 à 16h30

Cette étude a permis de démontrer que si les ombres de la tour sont parfois étendues, notamment en début et fin de journée, leur décalage en azimut est relativement rapide. Ainsi, à l'exception des bâtiments les plus proches, qui seraient tout aussi touchés par un bâtiment moins haut, la privation d'ensoleillement pour un emplacement donné excède rarement une heure par jour. Le même constat peut être fait pour la zone de parvis. Par ailleurs, en fin de journée, les ombres de la tour se mêlent aux ombres projetées par les bâtiments existants.

#### **R6. Affectations non conformes à la destination du site de Beaulieu**

Au niveau des affectations, l'article 4 du règlement du PPA prévoit des activités touristiques telles que l'hôtellerie et la restauration et des activités commerciales. Les autres activités tertiaires, le logement et les équipements publics et privés reconnus d'utilité publique sont également admis jusqu'à un maximum de 60% des surfaces brutes de plancher totales dans le secteur de la tour. Dans le prolongement des halles nord, les activités tertiaires et les équipements publics et privés reconnus d'utilité publique sont admis.

La mixité des affectations admise par le PPA répond à un réel besoin. Les activités visent à renforcer le rôle de Centre de congrès et d'expositions du site de Beaulieu, tandis que le logement permettra d'habiter la tour en permanence, accentuant ainsi son rôle repère de nuit comme de jour et renforçant le sentiment de sécurité des lieux. Cette cohabitation caractérise les centres. L'animation urbaine est ainsi garantie. En ce sens, la convention (voir chapitre 9) prévoit à son chiffre 3 une proportion minimale de logement de 35% des surfaces brutes de plancher de l'aire d'implantation des bâtiments A du PPA.

Quant aux activités commerciales, qui pallient un déficit dans ce secteur de la ville, elles se localiseront préférentiellement dans les premiers étages de la tour afin de garantir une accessibilité optimale. De surcroît,

l'article 6 du règlement du PPA prescrit que le dernier étage habitable de la tour sera partiellement réservé à un établissement public, tel que restaurant ou bar. Ces derniers éléments favoriseront l'appropriation de la tour par la population lausannoise.

### **R7. Augmentation des nuisances par l'accroissement du trafic**

La génération de trafic attendue des activités et des logements du PPA a été estimée entre 600 et 850 véhicules par jour (trafic jour moyen), soit, pour l'heure de pointe, une génération d'environ 90 véhicules par heure. La moitié est générée par les hôtels et les commerces, le reste, à part égale par les bureaux et les logements. Par rapport à l'état actuel, une faible augmentation du trafic, inférieure à 3%, est observée sauf sur le tronçon sud de l'avenue des Bergières qui enregistre une augmentation de 6%. La prise en compte de la réalisation des axes forts de transport public ne modifie pas les résultats.

Sur la base de ces résultats, les émissions de polluants atmosphériques (NO<sub>x</sub>, poussières fines PM10, CO<sub>2</sub>) du trafic routier ont été calculées. L'augmentation des prestations kilométriques induit des émissions de polluants légèrement à la hausse, de l'ordre de 2%. Toutefois, globalement, les valeurs des émissions exprimées en tonnes par an diminuent si l'on tient compte de la politique des axes forts.

Au niveau des émissions de polluants atmosphériques du chauffage sur le site de Beaulieu, il est à relever qu'elles ont diminué de façon importante (de l'ordre de 5% entre 2000 et 2005). Les halles sud et les nouvelles constructions, seront obligatoirement raccordées au chauffage urbain à distance.

Dans ce contexte, on peut en conclure que les conditions de vie du quartier ne seront pas péjorées.

### **R8. Nombre de places de stationnement insuffisant**

L'offre en stationnement du PPA nécessite selon les normes VSS, entre 154 et 232 places deux-roues et 210 places véhicules légers. Cependant, en tenant compte de la complémentarité d'usage en stationnement, 150 places véhicules légers seraient a priori suffisantes. Il est prévu de réserver de 90 à 100 places de parc dans le parking de Beaulieu pour les activités et les logements. Ainsi, 50 à 60 places seraient à trouver. Hors des grandes manifestations, soit quatre jours sur cinq, le parking de Beaulieu permet de satisfaire à la demande.

En effet, les statistiques d'occupation du parking de Beaulieu montrent que celui-ci est rempli à plus de 70% seulement 72 jours par année et à plus de 80% seulement 56 jours par année. Sur ces 56 jours, 22 ne sont pas des jours ouvrables. Ainsi, sur les 580 places du parking, 160 places sont disponibles quatre jour sur cinq. Les besoins des activités ont donc été pris en compte en optimisant la réserve de capacité du parking.

De surcroît, il est prévu de construire un nouveau parking grandes manifestations dont le nombre de places restent à définir, dans la future boucle de la jonction autoroutière de la Blécherette en remplacement du parking de la Tuilière. Cet équipement sera relié par une navette des tl, lors des manifestations à Beaulieu.

### **R9. Votation populaire**

La loi sur l'exercice des droits politiques (LDEP) du 16 mai 1989 fixe les règles en matière de référendum à ses articles 107 et suivants. Les décisions du Conseil communal peuvent être soumises au référendum. Le Conseil communal peut également soumettre spontanément une décision au vote du peuple. Il doit en décider séance tenante.

La demande de référendum doit être annoncée par écrit à la Municipalité qui informe le comité du nombre minimum de signatures requis. Les listes de signatures doivent être déposées au greffe municipal dans les vingt jours qui suivent la publication, signée par 15% des électeurs de la commune, 10% dans les communes de plus de 50'000 électeurs. Elle ordonne la votation dans les deux mois qui suivent le dépôt des listes. Ce délai peut être prolongé par le département.

## **R10. Plan directeur des tours dans l'agglomération**

Dans le cadre de l'élaboration du plan directeur régional de 1973 par la Commission intercommunale d'urbanisme de la région lausannoise (CIURL), une étude intitulée « Problèmes de l'implantation des immeubles hauts du point de vue des sites » a été réalisée par le bureau Urbaplan en 1971. A l'époque déjà, le plateau de Beaulieu avait été retenu pour accueillir ce type d'immeubles.

Une actualisation de cette étude a démarré en 2010. Elle est pilotée par le bureau du Schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL) sous la supervision du bureau du Projet d'agglomération Lausanne – Morges (PALM). La Commune de Lausanne participe également au suivi du mandat qui a été confié au bureau Feddersen & Klostermann Urbanisme – Architecture – Paysage de Zurich.

Il a été demandé aux mandataires de tenir compte des 35 tours lausannoises. La plus emblématique, la tour Bel-Air (55 m depuis les Terreaux) a été construite dans les années trente. La dernière en date, de faible hauteur (35 m), est la tour de la Place Chauderon. Les autres tours ont été construites dans les années soixante. Leur hauteur varie entre 40 et 60 m et elles accueillent essentiellement du logement, mis à part la tour Georgette. Les plus hautes sont celles de Valmont (60 m).

Après trois années d'études et de discussions, un document présentant les principaux résultats est sur le point d'être finalisé. Il présentera les principaux critères à prendre en compte lorsqu'un projet de tour sera envisagé. Aucun secteur de l'agglomération n'est identifié formellement comme étant propice à l'accueil de bâtiments de grande hauteur. La démarche consiste plutôt à proposer une « boîte à outils » à l'usage des communes et des Schémas directeurs.

## **R11. Pose de gabarits pour la tour**

La pose de gabarits n'est techniquement pas possible pour un bâtiment de 86 m de hauteur. Dans le cadre de l'enquête publique, il a été envisagé de fixer des ballons à l'hélium à l'altitude 624 m correspondant au faite de la tour. Cette option n'a cependant pas pu être retenue, compte tenu de la giration des grues du chantier des halles sud qui risquait d'interférer avec les fils retenant les ballons. Dès lors, plusieurs photos ont été prises avec un appareil permettant de calculer précisément la focale et l'endroit exact de la prise de vue. Sur celles-ci la tour a été insérée afin de faciliter l'évaluation de son impact sur l'environnement. Ces photomontages font l'objet de l'annexe 2.

## **R12. Protection des abords du Château de Beaulieu**

Selon l'article 46 de la loi sur la protection de la nature des monuments et des sites (LPNMS), les terrains contenant les objets protégés et leurs abords sont également protégés. La notion des abords n'est toutefois précisée ni dans la loi, ni dans le règlement d'application. La tour se situe à environ 100 m du Château et en est séparé physiquement par les halles sud et l'avenue des Bergières. De surcroît, elle est située au nord et à ce titre aucun impact des ombres portées ne peut être invoqué.

## **R13. Avis de la CCCUA et de la déléguée au patrimoine bâti**

Selon l'article 73 alinéa 2 du PGA, le préavis de la déléguée communale à la protection du patrimoine bâti est requis lorsque des travaux sont envisagés sur des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles qui figurent au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations et démolitions. Cette procédure a été respectée lors du dépôt de la demande de permis de construire des halles sud.

A l'intérieur du PPA, le seul élément figurant dans un recensement est la tête des halles nord donnant sur l'avenue Jomini. Lors de la demande de permis pour la transformation des halles nord la procédure décrite précédemment sera respectée. Le périmètre de la tour n'est toutefois pas concerné.

Selon l'article 16 de la LATC, la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours de donner son avis sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites. En l'occurrence, la Municipalité n'a pas estimé utile de requérir l'avis de cette dernière, compte tenu du fait qu'elle a organisé un concours d'architecture pour définir la forme urbaine du front Jomini. Le projet lauréat « Taoua » a été retenu par un jury de 17 membres dont 9 en qualité de professionnels. Il s'est de plus distingué parmi 25 projets rendus.

#### **R14. Principe de la proportionnalité**

L'article 4 LATC concernant la proportionnalité prescrit que lorsque plusieurs mesures permettant d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés : « *Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le principe de la proportionnalité exige que les mesures choisies par le législateur ou l'autorité soient de nature à atteindre le but de la loi, qu'elles soient nécessaires et supportables pour l'intéressé. Le but visé doit se trouver dans un rapport adéquat avec les moyens mis en place, respectivement avec les restrictions indispensables à sa réalisation.* »<sup>1</sup>

A ce titre, l'opposant estime que toutes les possibilités d'aménagement n'ont pas été explorées et que l'option retenue n'a pas fait l'objet d'une concertation. Le concours d'architecture permet justement d'explorer le domaine des options possibles. Par ailleurs, il faut rappeler que l'ensemble du processus d'élaboration du PPA a fait l'objet de plusieurs présentations publiques :

- résultat du concours d'architecture du 26 septembre au 5 octobre 2008 à la halle 8 de Beaulieu ;
- projet Taoua le 16 janvier 2009 à la Société de développement du Nord, au Centre paroissial de Bois-Gentil et le 13 mai 2009 aux riverains, au Palais de Beaulieu ;
- projet de PPA, le 5 mai 2010 à l'ensemble de la population, au Palais de Beaulieu.

#### **R15. Assiette du droit distinct et permanent de superficie (DDP)**

Les principes de modification de l'assiette du DDP accordé dans le préavis 2007/60 du 22.11.2007 en faveur de la Fondation de Beaulieu sont exposés au chiffre 9 ci-dessus.

En substance, pour permettre l'implantation des bâtiments prévus dans les zones A et B, l'emprise du droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordé à la Fondation de Beaulieu sera modifiée et un nouveau droit de superficie créé spécifiquement pour les bâtiments de la zone A. La surface portée en diminution du DDP existant en faveur de la Fondation de Beaulieu pour permettre la construction des bâtiments de la zone A sera compensée par une surface équivalente accordée dans la zone B ainsi que dans l'aire d'aménagement coordonné attenante.

#### **R16. Mise en conformité du site de Beaulieu avec la loi**

Les constructions sur le site de Beaulieu ont été réalisées conformément à la législation en vigueur. Ceci dit, la mise à l'enquête publique du PPA ne s'intéresse pas à celles-ci, mais à celles qui pourront être réalisées à l'intérieur du périmètre du PPA.

---

<sup>1</sup> Droit fédéral et vaudois de la construction, Edition 2010, page 199

**R17. Nuisances imputables au chantier**

Les nuisances qui seront imputables au chantier de la tour ne peuvent être minimisées. De surcroît, elles seront subies après celles du chantier des halles sud. Cependant, toutes les mesures seront prises pour en diminuer leurs impacts, dans le respect de la législation en vigueur. Le chantier de la tour durera trois ans.

**R18. Soigner les aménagements extérieurs**

Le principe de l'ouverture du jardin de Beaulieu est retenu. Les aménagements extérieurs ont fait l'objet d'études de détail qui sont présentées à l'annexe 3 et pour lesquels le présent préavis demande un crédit d'ouvrage pour leur réalisation.

**R19. Traitement architectural et énergétique de la tour**

Après la mise en vigueur du PPA, une demande de permis de construire pour la tour devra être déposée. Dans ce cadre, le respect des dispositions communales et cantonales sera exigé, dont celles concernant la consommation d'énergie, à l'instar de toute autre construction.

Quant au traitement architectural de la tour, il sera le même que celui des halles sud. Ces deux éléments constituent un ensemble au niveau de l'expression architecturale : le rythme du percement des fenêtres, le type de revêtement et la couleur sont similaires et connus à ce jour.

**R20. Etude d'impact à compléter**

Différentes mesures sont prévues telles que la création d'un parking grandes manifestations dans la boucle de la future jonction autoroutière de la Blécherette, l'amélioration des transports publics dans le cadre du dossier des axes forts et des mesures en faveur de la mobilité douce à l'échelle de l'agglomération et de la ville.

Ces mesures et les secteurs récemment construits ou densifiés ont été prises en compte dans la notice d'impact (états E2 et E3). A ce stade des connaissances, il n'est pas prévu de compléter la notice d'impact jointe au dossier de PPA.

**R21. Protection et extension des espaces verts et des lieux de rencontre**

Comme précisé précédemment, le maintien des espaces ouverts et non construits est défini par le PPA à l'intérieur de son périmètre. Ils représentent une surface supplémentaire d'environ 5'000 m<sup>2</sup> par rapport à l'état existant. Les aménagements extérieurs sont présentés à l'annexe 3.

**R22. Places de parc réservées**

Le nombre de places de parc réservées dans le parking de Beaulieu pour les activités qui se développeront à l'intérieur du périmètre du PPA permet de limiter le nombre de jours où les usagers actuels seront confrontés à une offre limitée (56 jours dont 22 hors jours ouvrables). Pour la Société d'exploitation de Beaulieu, ce taux d'occupation correspond à un maximum à ne pas dépasser au risque de nuire aux activités du Centre de congrès et d'expositions.

**R23. Stationnement vélos**

En matière de stationnement vélos et deux-roues motorisés, l'article 18 du PPA renvoie aux dispositions du PGA. Celles-ci fixent le nombre mais ne précisent pas que les aménagements doivent être distincts, dotés d'un couvert et de dispositifs antivols. Ces préoccupations seront prises en compte lors des demandes de permis de construire.

## 11. Conséquences financières

### 11.1 Conséquences sur le budget d'investissement

L'investissement nécessaire à la réalisation de la phase 2 des aménagements extérieurs du front Jomini est réparti entre l'investisseur du projet Taoua, le Service des parcs et domaines, le Service des routes et de la mobilité, le Service de l'électricité pour l'éclairage public et le Service d'architecture pour le développement des études avec les mandataires.

(en milliers de CHF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements SPADOM	0.0	0.0	0.0	100.0	740.0	0.0	<b>840.0</b>
Dépenses d'investissements RM	0.0	0.0	0.0	60.0	500.0	0.0	<b>560.0</b>
Dépenses d'investissements SEL	0.0	0.0	0.0	0.0	143.0	0.0	<b>143.0</b>
Dépenses d'investissement ARCH (compte d'attente)	277.0	73.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>350.0</b>
<b>Total net</b>	<b>277.0</b>	<b>73.0</b>	<b>0.0</b>	<b>160.0</b>	<b>1383.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1893.0</b>

Le plan des investissements pour les années 2013 à 2016 prévoit un montant de 2 millions pour la réalisation des travaux présentés ci-avant, soit des dépenses de 1 million en 2014 et 1 million en 2015. Ce décalage par rapport au Plan s'explique par le report du présent préavis. Les aménagements extérieurs ne seront réalisés qu'après la construction de la tour, soit pas avant 2015-2016.

### 11.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3% pour la direction des Travaux et la direction des Finances et du patrimoine vert, et de 3.5% pour la direction des Services industriels, les intérêts théoriques moyen développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 31'600 par année à compter de l'année 2016.

En fonction de la durée d'amortissement retenue, les charges d'amortissement s'élèvent à 145'300 francs par année. En fonction de la planification actuelle, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2017.

Service des routes et de la mobilité	pendant 20 ans	fr.	35'000.-
Service des parcs et domaines	pendant 10 ans	fr.	105'500.-
Service de l'électricité éclairage public	pendant 30 ans	fr.	4'800.-

L'entretien de la parcelle est réparti entre le Service des parcs et domaines pour les îlots plantés, le Service des routes et de la mobilité pour les cheminements (déneigement, balayage) et le Service de l'électricité pour l'entretien de l'éclairage public, sans augmentation de charges de personnel et/ou d'exploitation

(en milliers de CHF)	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Charges d'intérêts	0.0	0.0	0.0	31.6	31.6	<b>63.2</b>
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0	145.3	<b>145.3</b>

(en milliers de CHF)	2013	2014	2015	2016	2017	Total
<b>Total suppl. charges</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>31.6</b>	<b>176.9</b>	<b>208.5</b>
DDP	0.0	0.0	0.0	0.0	-540.0	<b>-540.0</b>
Remboursement en anticipation	-799.0	0.0	0.0	0.0	0.0	<b>-799.0</b>
<b>Total net</b>	<b>-799.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>31.6</b>	<b>-363.1</b>	<b>-1130.5</b>

Dans les revenus supplémentaires sont comptabilisés les travaux en anticipation de la construction de la tour qui ont dus être réalisés en même temps que les halles Sud, soit un montant de CHF 799'000.- TTC spécifié dans la convention Ville - Investisseur. Ces travaux ont été préfinancés par la Ville et seront facturés à l'investisseur dès que la convention aura été signée.

La rente du droit de superficie correspond à la situation projetée au moment de la délivrance du permis d'habiter. Elle sera recalculée à la signature du DDP et sera ensuite modulable sur 20 ans.

## 12. 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° 2013/8 de la Municipalité, du 7 mars 2013 ;  
 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 le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu ;
2. d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au plan partiel d'affectation précité ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions et aux interventions 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

*ci-dessus* 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 ;
8. de prendre acte de la convention et de la promesse de droit distinct et permanent de superficie présentée au chapitre 9 ;
9. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'893'000 francs destiné à la réalisation de la phase 2, des aménagements extérieurs de l'espace public du front Jomini ;
10. d'amortir annuellement le crédit prévu au chiffre 9 ci-dessus par la rubrique 331 du budget des services concernés ;
11. de faire figurer sous la rubrique 390 des services de la Direction des travaux et de la Direction des Finances et du patrimoine vert ainsi que 322 pour la Direction des Services industriels les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 9 ;
12. de balancer le crédit d'étude 4201.581.438 de 350'000 francs, ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur les crédits prévus aux chiffres 9a) et 9b) ci-dessus, à raison de 60% pour le Service des parcs et domaines et 40% pour le Service des routes et de la mobilité ;
13. de charger le Service des routes et de la mobilité de facturer à l'investisseur, dès signature de la convention, la somme de francs 799'000.- (TTC) en remboursement des travaux réalisés en anticipation de la construction de la tour et payés par la Ville ;

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :  
*Christian Zutter*

Annexe 1 : Hors texte du plan partiel d'affectation

Annexe 2 : Photomontages

<b>Photos</b>	<b>Point de vue</b>	<b>Altitude du point (m)</b>	<b>Distance à la tour (m)</b>
1	Carrefour des avenues Henri-Druey et Antoine-Henri-Jomini	562	280
2	Terrasse de la Place de la Cathédrale	527	895
3	Avenue de Provence – chemin de Malley	425	1720
4	Jetée d'Osches	374	2550
5	Vidy – Esplanade des Cantons	377	2485
6	Depuis le balcon de l'immeuble chemin des Grandes-Roches 3	575	265
7	Carrefour du chemin du Cerisier et de l'avenue des Bergières	535	324
8	Carrefour chemin des Cèdres et avenue Vinet	525	245

Annexe 3 : Plans, coupes et visions 3D des aménagements extérieurs

- Plan contexte phase 4 – projet final,
- Plan phase 3 – future extension halles nord,
- Plan phase 2 – variante 1, objet du crédit d'ouvrage,
- Images de synthèse,
- Coupes transversale et longitudinale.

Annexe 4 : Plan schématique des aspects fonciers liés à la tour Taoua