

Travaux

**Plan partiel d'affectation « Bérée 2 » concernant la parcelle n° 7309, comprise entre l'autoroute A9, la forêt de Valmont, la limite est des parcelles n°s 20'546 et 20'543 et le plan légalisé N° 620.**

**Radiation partielle du plan légalisé N° 620 « Bérée ».**

**Préavis N° 2013/28**

Lausanne, le 27 juin 2013

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) de « Bérée 2 » fait partie du secteur des Fiches-Nord, situé à l'est de la route de Berne et au sud de l'autoroute A9. S'étendant sur plus de 52'000 m<sup>2</sup>, les Fiches-Nord sont pour l'essentiel déjà affectées en zones constructibles. Situé au nord-est des Fiches, le périmètre de « Bérée 2 » exige une procédure de plan partiel d'affectation car le plan d'extension N° 620 « Bérée » datant de 1985, qui régit actuellement le statut de cette surface de 12'914 m<sup>2</sup>, spécifie que toutes nouvelles possibilités de bâtir devront être définies par voie d'addenda. Cette procédure légalisera 21'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher affectés au logement et à des activités (minimum de 10% des SBP). Avec la pénurie actuelle en logements, environ 185 logements seront construits et une quarantaine d'emplois créés.

Le périmètre du PPA inclut uniquement la parcelle n° 7309 propriété de la Ligue pour la lecture de la Bible (LLB) qui a fait l'objet de l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la Commune de Lausanne. La Commune a elle-même l'intention d'octroyer un DDP de deuxième niveau à la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL).

## 2. Préambule

### 2.1 Historique des Fiches-Nord

Dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, le secteur des Fiches-Nord était composé d'une dizaine de parcelles pour une superficie d'environ 52'700 m<sup>2</sup>. Celles-ci étaient grevées de différentes servitudes privées de restrictions de bâtir inscrites entre 1930 et 1950 qui ont empêché tout développement intéressant du quartier. Le morcellement du parcellaire a conduit par la suite à une augmentation significative du nombre des bénéficiaires.

Sur l'ensemble du quartier des Fiches, la Municipalité avait déjà soumis un projet de PPA en 1995. Celui-ci visait à développer l'habitat et à prévoir des activités le long de la route de Berne. Toutefois, un grand nombre des servitudes susmentionnées n'avaient pu être levées. Les négociations y relatives n'ayant pas abouti, l'ensemble du processus avait dû être abandonné quatre ans plus tard.

#### Politique communale

Au milieu des années 2000, la Municipalité communiquait sur ses orientations politiques et les solutions qu'elle souhaitait mettre en oeuvre afin de surmonter efficacement la pénurie de logements, par le préavis n° 2005/45<sup>1</sup> intitulé « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne » que le Conseil Communal a adopté lors de sa séance du 21 mars 2006. Cette politique accorde une priorité à la mise en valeur de terrains bien situés, à proximité de nombreux équipements de toute nature (scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) et bien desservis en transport publics. Elle est toujours d'actualité.

Le 4 mai 2005, la Municipalité a constitué un groupe de travail, présidé par le Directeur des travaux, afin de négocier avec les propriétaires concernés la levée des servitudes et de concevoir le développement urbanistique du nouveau quartier.

Au point mort depuis de nombreuses années, un processus a pu se mettre en place. Avec le métro m2 à sa porte, l'objectif était de développer un quartier de logements et d'activités de grande qualité en minimisant les impacts du transport individuel.

#### Association des propriétaires

Une Association des propriétaires des Fiches-Nord, composée de cinq propriétaires privés, dont la Commune de Lausanne, s'est constituée afin de devenir acteur du développement du quartier tout en assurant la pérennisation de leur patrimoine immobilier. Formellement, cette Association s'est constituée par la signature d'une convention foncière le 9 janvier 2008.

Cette convention réglait principalement les aspects suivants :

- répartition des frais entre propriétaires pour la radiation des servitudes de restriction de bâtir sur la base des droits théoriques en surface brute de plancher de chaque propriétaire ;
- engagement des propriétaires à participer à un concours d'urbanisme pour le développement du quartier et à respecter son résultat ;
- réalisation des infrastructures et équipements collectifs ainsi que leur financement.

Dans le but de disposer de différentes visions urbanistiques et constructives du secteur des Fiches-Nord ainsi que de s'assurer que les dispositions du plan général d'affectation permettait de développer un quartier de qualité, l'Association des propriétaires a mandaté trois bureaux d'architectes pour élaborer des variantes de développement dudit quartier. Les résultats ont permis de confirmer que les dispositions réglementaires en vigueur pouvaient être maintenues.

---

<sup>1</sup> BCC 2006 II, pp.697 et ss.

### Concours d'urbanisme

Dès lors, l'Association des propriétaires a lancé un concours de projets d'urbanisme à un degré selon la norme SIA 142, en procédure ouverte. Le projet lauréat se structure à partir d'une réflexion urbaine à l'échelle territoriale mettant en relation divers équipements collectifs (écoles, commerces, arrêt du métro m2) situés au même niveau et définit une esplanade piétonne généreuse et animée, reliée à trois allées piétonnes perpendiculaires, puis, sur la partie haute du site, à une route horizontale qui dessert en amont et en aval différents îlots bâtis. Les trois allées piétonnes sont orientées dans le sens de la pente en tenant compte du parcellaire de manière à ouvrir sur des vues cadrées sur les massifs boisés ainsi que sur le paysage du lac et des Alpes savoyardes.

A la suite du concours, le bureau lauréat a reçu le mandat de développer le concept du projet afin de préciser les éléments à respecter lors de l'établissement des projets définitifs de construction et de définir et chiffrer les équipements collectifs nécessaires au futur quartier, en étroite collaboration avec les services communaux concernés. Ce mandat a débouché sur la charte urbanistique et équipements collectifs du quartier des Fiches-Nord.

Dans un second temps, les servitudes de restriction de bâtir ont été radiées et un remaniement parcellaire a été effectué en fonction du projet d'urbanisme lauréat.

### **2.2 Nécessité d'une planification**

La parcelle n° 7309, au lieu-dit « Bérée », est régie par la zone G du plan d'extension N° 620 légalisé le 24 mai 1985. Les dispositions réglementaires en vigueur pour cette zone sont les suivantes :

*« Les bâtiments existants pourront être transformés. Ils pourront aussi faire l'objet d'agrandissements n'impliquant pas une augmentation de plus d'un quart de la surface habitable existante au jour de la mise à l'enquête publique du présent plan.*

*De nouvelles possibilités de bâtir, équivalentes à celles fixées pour les autres parcelles du présent plan d'extension seront définies par voie d'addenda lorsque la voie d'accès de 5 m. tracée à titre indicatif sera prolongée jusqu'à la zone G. »*

Une nouvelle procédure de PPA est donc requise pour définir une nouvelle constructibilité.

### **2.3 Equipements - servitudes**

Les canalisations des services publics (eau, gaz, électricité, multimédia, CAD, eaux claires et eaux usées) ont été soumis à l'enquête publique en 2011 pour l'ensemble du quartier des Fiches-Nord sans soulever d'oppositions. Le chantier est en cours depuis décembre 2011.

Quant aux accès (passage à pied et pour tous véhicules et canalisations), la parcelle n° 7309 est mise au bénéfice des servitudes suivantes :

- permettant de créer l'accès au futur parking souterrain de Bérée. Ce sera l'accès à Bérée 2 le plus utilisé par les automobilistes. Cette desserte fait partie d'un des équipements du quartier des Fiches-Nord en cours de réalisation ;
- s'inscrivant sur la petite route existante au sud de la parcelle n° 6326 qui permet de se rendre à la Ligue pour la Lecture de la Bible aujourd'hui. Ce chemin sera maintenu essentiellement pour les visiteurs ;
- existante au nord du périmètre a été modifiée pour être inscrite comme servitude de passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité douce, afin de permettre une perméabilité du public, mais uniquement pour la mobilité douce. Pour l'accès en véhicule au nord du périmètre, une nouvelle servitude de passage a

été inscrite, grêvant la parcelle voisine n°6326, qui n'autorisera que l'accès aux véhicules ayants-droits de la parcelle 7309.

### **3. Caractéristiques du plan**

Le PPA « Bérée 2 » s'étend sur 12'914 m<sup>2</sup>, constitué par la parcelle n° 7309 propriété de la LLB. Il définit sur l'ensemble du périmètre une zone mixte d'habitation, d'activités tertiaires et d'installations publiques et parapubliques. Les futurs bâtiments devront s'inscrire dans des périmètres d'implantations, qui découlent du concours d'urbanisme organisé pour le développement de l'ensemble du quartier des Fiches-Nord. Le principe d'implantation des constructions définit sur le pourtour Nord et Est des bâtiments hauts de 7 à 11 niveaux. Ceux-ci protègent le reste du quartier des nuisances sonores de l'autoroute. Au centre et au sud, des bâtiments de 4 niveaux et attiques peuvent être construits. Sur l'ensemble, la surface brute de plancher utile totale est de 21'000 m<sup>2</sup>, pour une emprise au sol de l'ordre de 2'300 m<sup>2</sup>, le reste étant en nature de verdure. Cela représente un CUS moyen de droits à bâtir équivalent à 1.63.

Le PPA, de même que le développement des Fiches, est conforme aux objectifs du PDCom, approuvé en 1996. Concernant les options d'aménagements du secteur nord-est, le PDCom propose notamment un secteur d'habitation et un centre de quartier à densifier/valoriser ou à créer.

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

### ***4.1 Notice d'impact sur l'environnement***

Une notice d'impact a accompagné le PPA « Bérée 2 » à l'enquête publique. En effet, le besoin en places de parc pour le PPA « Bérée 2 » est inférieur au seuil de 500 places à partir duquel l'Ordonnance relative à l'Etude de l'Impact sur l'Environnement (OEIE) stipule que le projet doit être accompagné d'un rapport d'impact sur l'environnement (RIE). Néanmoins, la réflexion globale sur le périmètre des Fiches-Nord, dont le PPA « Bérée 2 » fait partie, a été accompagnée d'une évaluation environnementale dont le contenu correspond à celui d'un RIE.

La notice propre au PPA « Bérée 2 » aborde les aspects liés à la mobilité, à la protection contre le bruit, à la protection contre le rayonnement non ionisant, au concept énergétique, à la protection contre les accidents majeurs, à la protection des milieux naturels, à la protection des eaux et à la gestion des eaux pluviales. Les conclusions peuvent être résumées par thème.

#### *Mobilité*

L'accès à l'ensemble du quartier des Fiches se réalise à partir de la route de Berne par le chemin de Bérée, qui constitue la voie collectrice du quartier. Le concept d'accès est conçu de manière à limiter au maximum la pénétration de la circulation motorisée à l'intérieur du quartier. Les voies collectrices et de desserte permettent d'assurer l'accès à tous les parkings souterrains.

Concernant le périmètre du PPA « Bérée », les espaces devant les immeubles sont réservés aux accès occasionnels (services d'urgence, déménagements, ...). Aucune place de stationnement n'y sera aménagée. L'accès à ces espaces entre les bâtiments sera assuré par le chemin existant. Les besoins en places de parc et la génération de trafic ont été évaluées pour deux scénarios : le scénario A avec 90% de logements et le scénario B avec une proportion de 70% de logements et 30% d'activités. Selon le scénario, le nombre de places de stationnement varie entre 210 (A) et 189 (B). Il en résulte une génération de trafic supplémentaire de l'ordre de 1'150 mouvements de véhicules par jour. L'analyse de la capacité actuelle et future du carrefour route de Berne/chemin de Bérée/chemin de la Fourmi montre que l'incidence de ce développement est parfaitement supportable, moyennant le déplacement du passage piéton traversant la route de Berne entre le chemin de la Fourmi et le chemin de Bérée. (traversées sans conflit avec les voitures).

Enfin concernant la mobilité douce, le PPA renvoie à l'application des normes VSS pour les vélos, aussi bien en termes de dimensionnements qu'en termes de directives concernant le choix des emplacements et la conception des aménagements. Le quartier est par ailleurs totalement perméable aux piétons.

#### Protection contre le bruit

Pour le périmètre A, situé en front de l'autoroute et affecté en degré de sensibilité (DS) III, les niveaux sonores calculés dépassent de jour jusqu'à 5 dB les valeurs limites d'immissions. Le périmètre B situé dans un secteur plus contraignant de degré de sensibilité au bruit, en DS II, est lui aussi fortement soumis au bruit de l'autoroute dans les niveaux supérieurs. Des mesures constructives devront être mises en place afin de respecter les valeurs légales pour les façades directement exposées au bruit de l'autoroute. Dès lors, l'article 20 du règlement du PPA en a tenu compte.

#### Protection contre le rayonnement non ionisant

Une installation de téléphonie mobile existe sur le toit du bâtiment « Securitas ». Les calculs ont mis en évidence des dépassements de la valeur limite d'installation (de 5 V/m) pour les niveaux supérieurs du périmètre A. L'opérateur a montré qu'en modifiant son installation, les valeurs limites de l'ORNI pouvaient être respectées et n'a dès lors pas d'objection à adapter son installation lors de la demande de permis de construire sur le périmètre A. Dès lors, l'article 21 du règlement du PPA en a tenu compte.

#### Concept énergétique

Le concept énergétique a été inclus dans la charte urbanistique signée par tous les propriétaires. Ces derniers s'engagent à raccorder tous les bâtiments au réseau du chauffage urbain (CAD), à construire des bâtiments dans l'esprit de la durabilité des matériaux, de respecter les exigences « Minergie » ou équivalentes et enfin, d'inciter les locataires à participer à ces démarches par une attitude et un comportement compatibles avec les efforts de qualité faits dans la construction.

#### Protection des accidents majeurs

Le périmètre constructible A est proche de l'autoroute où des transports de marchandises dangereuses ont lieu, notamment d'hydrocarbures. Des mesures constructives devront être intégrées au projet afin de diminuer les conséquences d'un éventuel accident majeur sur l'autoroute. Dès lors, l'article 22 du règlement du PPA rappelle cette contrainte. Le SEVEN devrait par ailleurs être consulté préalablement à toute demande de permis de construire.

#### Protection des milieux naturels

Bordant le périmètre du PPA « Bérée 2 » à l'Est et au Sud, le cordon boisé du ruisseau de Vennes est constitué de hêtres et fait partie de l'inventaire des biotopes du canton de Vaud. Certains oiseaux moins communs, comme le troglodyte et la bergeronnette des ruisseaux, peuvent par ailleurs y être observés.

Un petit étang artificiel a été aménagé au Sud de la LLB. Cet étang est un site de reproduction pour les crapauds communs et une population de tritons alpestres. Or ces derniers sont considérés comme vulnérables. Ils sont inscrits sur la liste rouge des amphibiens menacés de Suisse (OFEV, 2005).

Le PPA propose de créer un étang et une noue d'évacuation des eaux de surface longeant la bande inconstructible des 10-15 mètres le long de la forêt. Cette mesure de remplacement devrait être accompagnée de limitation de l'accès à une partie des zones humides, ainsi que de panneaux didactiques décrivant les intérêts écologiques de ces fossés (possibilité de créer des milieux humides temporaires favorable à la petite faune).

Par ailleurs, pour compenser la disparition de la majeure partie des vergers existants, favorables à l'avifaune, la PPA, à son art. 13, exige, lors de plantations, que les arbres fruitiers haute-tige soient majoritaires.

#### Protection des eaux et gestion des eaux pluviales

La loi sur la protection des eaux précise que les eaux non polluées doivent être évacuées séparément des eaux usées et doivent retourner dans le milieu récepteur par infiltration. L'article 23 du règlement du PPA concrétise cette exigence.

### **4.2 Orientation stratégiques du PALM**

Le quartier des Fiches-Nord, dont fait partie le PPA « Bérée 2 », est un site stratégique (A) inscrit dans le Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM). Pour mémoire, dans le but de définir une meilleure coordination de l'urbanisation, des transports et de l'environnement, les orientations stratégiques du secteur des Fiches-Nord sont les suivantes :

- Créer une nouvelle centralité à proximité du m2 par la densification de l'habitat.
- Permettre un développement architectural dans le respect de la structure naturelle et bâtie du site.
- Mettre en valeur les parcelles encore disponibles le long du m2 par la construction de logements et des équipements destinés à la population locale.
- Préserver, voire améliorer les fonctions et les valeurs naturelles du site (Vallon de la Vuachère, verger, talus, vues sur le lac et les Alpes).
- Densité humaine de référence: 200 hab.empl./ha (le PPA « Bérée 2 » propose 325 hab.empl./ha).
- Valoriser la mobilité douce par la création du réseau des espaces publics.
- Transports publics : m2.
- Transports individuels motorisés : mettre en oeuvre un système rationnel d'accès et de desserte économe en espace.
- Equipements : afin de desservir la nouvelle population attendue dans le secteur des Fiches, des équipements scolaires (école primaire, APEMS) et un parc public sont prévus.

En respectant ces orientations, le PPA « Bérée 2 » correspond pleinement aux critères du développement durable. Par ailleurs, il précise dans son règlement quelques aspects quant aux constructions (article 19) et à la gestion des eaux (article 23).

## **5. Règlement**

### CHAPITRE I - Dispositions générales

#### 1. But

Le présent plan partiel d'affectation a pour but de définir de nouvelles constructibilités dans le respect des impératifs du développement durable.

#### 2. Champ d'application

Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement, à l'exception des dispositions du plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, qui s'appliquent à titre supplétif.

## CHAPITRE II - Destinations

3. L'ensemble du périmètre du plan est affecté en zone mixte d'habitation, d'activités tertiaires et d'installations publiques et parapubliques. Le périmètre du plan ne doit pas comporter plus de 90 % d'habitation.

La zone est composée de périmètres d'implantation, d'une aire de verdure et de deux aires d'accès et de stationnement (partiellement sous bâtiment).

Les périmètres d'implantation en degré de sensibilité au bruit (DS) II n'accueillent que des activités « non gênantes ». Les activités « moyennement gênantes » peuvent être autorisées dans le périmètre d'implantation A, en accord avec l'attribution en DS III.

Dans l'aire d'accès et de stationnement sous bâtiment, le rez-de-chaussée peut accueillir du stationnement et/ou des activités nécessitant l'accès aux véhicules utilitaires.

4. Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont réservées au stationnement, aux caves, aux locaux de service et techniques, etc.

5. Corps de liaison

Les corps de liaison sont destinés à des espaces communs tels que distributions verticales, terrasses, lieux de réunion, etc. Ils doivent assurer une transparence est-ouest en étant ouverts ou largement vitrés. Leur rez-de-chaussée doit rester ouvert sur au moins un niveau.

## CHAPITRE III - Implantations, surface brute de plancher utile, anticipations

6. Périmètres d'implantation

Le plan et les coupes fixent les périmètres d'implantation des bâtiments, les cotes d'altitude maximale hors tout et les surfaces brutes de plancher utiles maximales, comptées selon l'alinéa 2 de l'article 17 du RPGA. Le nombre de niveaux est libre et figure à titre indicatif dans les coupes.

7. Périmètre d'implantation B

A l'intérieur du périmètre d'implantation B, plusieurs bâtiments peuvent être construits. La longueur des bâtiments est limitée à 40 m. Ces derniers peuvent être reliés par des corps de liaison (article 5).

8. Périmètre d'implantation F

Une construction basse de 2 niveaux peut être érigée dans le périmètre d'implantation F. La toiture est aménagée comme terrasse jardin en prolongement de l'étage du bâtiment implanté dans le périmètre E.

9. Bâtiment existant / à démolir

Le bâtiment existant ECA n° 13'890 peut être transformé ou agrandi au maximum du quart de la surface brute habitable existante au jour de la mise en vigueur du présent plan et à plus de 10 m du périmètre d'implantation A. En cas de construction des bâtiments dans les périmètres E et/ou F, le bâtiment existant doit être entièrement démoli.

Les autres bâtiments existants ne peuvent pas être agrandis. Ils doivent être démolis lors de la construction des bâtiments du périmètre d'implantation B.

#### CHAPITRE IV - Elévations, toitures, superstructures

10. Les toitures sont plates ou à faible pente. Elles doivent être végétalisées, recouvertes d'au moins 10 cm de substrat terreux sableux et ensemencées afin de permettre le développement d'une végétation maigre, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse accessible. Elles doivent participer à la rétention des eaux claires (article 23).

Le dernier niveau des bâtiments dans les périmètres C, D et E doit être traité sous forme d'attique sur deux façades au moins. Le retrait de l'attique par rapport à l'aplomb de la façade correspondante doit être au minimum de 1,50 m.

11. Les superstructures à fonction technique sont groupées et réduites au minimum nécessaire, à l'exception des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques). Elles peuvent déborder les cotes d'altitude prescrites.

#### CHAPITRE V - Dispositions hors périmètres d'implantation

##### 12. Aire de verdure

L'aire de verdure est destinée aux aménagements extérieurs et aux accès piétonniers (article 15). Sont autorisés, les places de jeux, les installations sportives de plein air, les plantages et les ouvrages légers, tels que murets, pergolas, édicules, petits pavillons, etc.

##### 13. Places de jeux, espaces verts et plantations

Les articles 52, 53, 54 du PGA sont applicables. Pour les plantations, les arbres fruitiers haute-tige doivent être majoritaires.

##### 14. Aire d'accès et de stationnement visiteur, place de rebroussement

Les places de stationnement pour visiteurs doivent être aménagées dans l'aire d'accès et de stationnement visiteur, et dans l'aire de stationnement sous bâtiment.

Une place de rebroussement doit être aménagée au débouché du chemin de Bérée.

##### 15. Accès piétonniers

Le tracé des accès piétonniers est indicatif. Les accès pour les véhicules de secours doivent être garantis en tout temps.

##### 16. Lisière forestière

L'aire forestière, ainsi que la bande d'une largeur variable de 10 à 15 m. confinant la lisière forestière, sont régies et définies par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Tout aménagement y est interdit sans autorisation préalable du service cantonal des forêts.

#### CHAPITRE VI - Dispositions complémentaires

##### 17. Stationnement pour voitures

Les besoins en places de stationnement pour voitures sont déterminés selon les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route (norme VSS). Le type de localisation A s'applique aux autres affectations que le logement.



A l'exception des places visiteurs, les places de stationnement pour voitures doivent être aménagées dans le parking souterrain.

#### 18. Stationnement pour vélos

Les besoins et les aménagements de stationnement pour vélos sont déterminés selon les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route (norme VSS).

#### 19. Construction durable

La recommandation SIA 112/1 doit guider le concepteur en vue d'une construction durable sur le plan social, économique et environnemental.

Pour le cas où les bâtiments respectent les critères de Minergie P ou équivalents, les surfaces de plancher brutes habitables peuvent être augmentées de 5 % par périmètre d'implantation.

Tout nouveau bâtiment doit être raccordé à un système de chauffage qui ne provoque aucun rejet de polluant dans l'atmosphère dans le périmètre du plan.

#### 20. Bruit

La conception architecturale ainsi que les typologies de logements doivent être guidées par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des volumes habitables contre les nuisances dues au trafic routier sur l'autoroute N9. Dans le périmètre d'implantation A, aucune pièce sensible au bruit ne peut être orientée sur l'autoroute.

Le bâtiment sis dans le périmètre d'implantation A faisant office d'écran contre le bruit routier de la N9 doit être construit en premier ou simultanément aux autres immeubles. Une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions doit faire partie du dossier de demande de permis de construire pour tout bâtiment habitable dans les périmètres d'implantation A et B.

#### 21. Rayonnements non ionisants

L'octroi d'un permis de construire des locaux où des personnes peuvent séjourner est subordonné à la modification des installations de téléphonie mobile existantes lors de l'entrée en vigueur du présent plan si celles-ci dépassent les valeurs limites de l'installation.

#### 22. Accidents majeurs

Des mesures constructives visant à réduire les conséquences d'un éventuel accident majeur sur l'autoroute doivent être intégrées à toute nouvelle construction située dans le périmètre d'implantation A.

#### 23. Gestion des eaux

Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux claires et usées fixées par la Municipalité.

Un concept global de gestion des eaux claires est requis. Les eaux claires doivent faire l'objet de mesures de régulation, notamment par les toitures plates végétalisées (article 10) et sous forme de différents points d'eau apparents (étang, bassin de rétention, caniveau, ruisselet, etc.) avant leur évacuation au sud-ouest du périmètre du plan.

24. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires, édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant celles du présent plan.

## 6. Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le dossier a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux.

Conformément aux dispositions légales en la matière, notamment les articles 57 LATC et 14 de son règlement d'application (RATC), le plan partiel d'affectation et son règlement accompagné du rapport explicatif (article 47 OAT) et d'une notice d'impact sur l'environnement ont été soumis simultanément à l'enquête publique du 3 octobre au 2 novembre 2012. Pendant la durée de l'enquête, le dossier n'a suscité aucune opposition. Seule l'Association Pro Vélo a émis une observation qui n'a pas rendu nécessaire la mise en place d'une séance de conciliation.

### Remarque à la mise à l'enquête publique du PPA « Bérée 2 »

*Madame, Monsieur,*

*Nous avons pris connaissance de la mise à l'enquête publique susmentionnée concernant principalement la mobilité douce. En effet, la mesure A23 du Plan directeur cantonal stipule entre autre que la mobilité douce soit traitée systématiquement avec une importance comparable à celle donnée aux autres moyens de transport. De plus, en adoptant son plan directeur communal, le 5 septembre 1995, le Conseil communal a choisi de donner au vélo une place privilégiée par rapport aux véhicules individuels motorisés.*

*Nous sommes satisfaits de constater que les places de stationnement pour vélos seront prévues selon les normes VSS. Par contre, le plan ne mentionne pas les possibilités d'accès et de circulation des deux-roues légers dans le périmètre concerné par l'enquête. Il serait souhaitable que ce document comporte au moins un schéma avec les liaisons de mobilité douce à l'intérieur du périmètre et en relation avec les accès possibles. En effet, la problématique de la mixité vélos-piétons mérite aussi d'être abordée, pour que la cohabitation puisse se dérouler de la meilleure manière possible.*

*En espérant qu'une solution pourra être trouvée en vue de favoriser la mobilité douce à Lausanne, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées et restons à votre entière disposition pour tout complément d'information. »*

*Cosigné par M. Stéphane Bolognini, Président, et Mme Karine Crousaz, Vice-présidente*

### Réponse

Dans le cadre du développement du quartier des Fiches-Nord, les vélos et la mobilité douce en général ont effectivement été privilégiés. Pour répondre aux questions soulevées, il importe toutefois de distinguer deux types d'utilisateurs : le public externe au quartier des Fiches-Nord et les habitants même du quartier.

Pour rappel, l'ensemble du quartier des Fiches était entièrement privé, bien que dans les faits, une liaison se faisait déjà le long de l'autoroute pour relier les hauts de Valmont. L'ensemble de ce territoire sera davantage perméable au public, notamment par tronçon supplémentaire du chemin de Bérée versé au domaine public. D'autre part, en rendant deux liaisons transversales publiques : celle au nord du quartier, le long de l'autoroute et celle de l'esplanade, située au sud du périmètre des Fiches-Nord reliant la station du m2 avec le quartier de Valmont. Celles-ci font l'objet de nouvelles servitudes de passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité douce (voir chapitre 2.3).

Toutefois, l'ensemble du quartier des Fiches-Nord ainsi que ses chemins depuis le chemin de Bérée restent privés. Selon la charte urbanistique, le réseau interne de distribution est planifié selon les critères de la zone de rencontre, c'est-à-dire que les piétons pourront utiliser toute la chaussée en bénéficiant de la priorité sans entraver inutilement les véhicules dont la vitesse sera limitée à 20 km/h. Ce type d'aménagements favorise l'utilisation du vélo par l'ensemble des habitants des Fiches-Nord, dont « Bérée 2 » fait partie.

Dans le périmètre du PPA « Bérée 2 », l'application des normes VSS pour les vélos est non seulement une garantie d'un nombre de places en suffisance, mais surtout une garantie d'un quartier perméable aux vélos. En effet, les directives concernant le choix des emplacements et la conception des aménagements requièrent des places proches des entrées d'immeubles. Cela signifie que pour les habitants, l'accessibilité en mobilité douce aux différentes entrées sera garantie. Il n'est toutefois pas souhaitable que cette accessibilité soit accompagnée d'une servitude publique.

Un document tel qu'un PPA n'est pas une base illustrative de schémas directeurs avec les liaisons de mobilité douce. Il s'agit en effet d'un document juridique, fixant des dispositions opposables aux tiers. Or le développement du périmètre de Bérée va faire l'objet d'un concours d'architecture. Le projet lauréat devra proposer des aménagements extérieurs et des liaisons de qualité.

## **7. Incidences financières**

L'acceptation de ce plan n'implique aucunes incidences financières supplémentaires pour la Commune.

### ***7.1 Clôture de comptes d'attente***

Le présent préavis permet aux services d'architecture (ARCH) et d'urbanisme (URB) de clôturer un compte d'attente chacun lié au périmètre des Fiches. Tous les deux sont devenus désormais sans objet.

Il s'agit respectivement pour ARCH du compte d'attente n° 4400.581.418 d'un montant résiduel de 65'859.05 francs et pour URB du compte d'attente n° 4300.581.403 d'un montant de 200'797.25 francs.

#### ***Historique succinct de ces deux comptes***

Le 16 février 2006, la Municipalité décidait d'ouvrir un compte d'attente (n° 4300.581.403) d'un montant de 90'000.- francs qui devait être consacré aux frais d'études et à l'organisation d'un concours d'idées pour la mise en valeur du site des Fiches-Nord.

Réunis par convention au sein de l'Association des propriétaires des Fiches-Nord, la Commune a dû financer une partie du concours d'urbanisme définissant l'organisation générale du quartier des Fiches-Nord. Dans sa séance du 20 septembre 2007, elle demandait l'ouverture d'un deuxième compte d'attente (n° 4400.581.418) d'un montant de 340'000.- francs. Cette somme correspondait à la participation financière de la Commune sur un budget global estimé à 550'000.- francs. Les frais imputables à l'établissement des avant-projets ainsi que ceux relatifs au concours d'urbanisme ont été portés sur le compte d'attente n° 4400.581.418, tandis que les autres frais ont été portés sur le compte d'attente n° 4300.581.403.

Enfin le 12 novembre 2008, la Municipalité décidait que le compte d'attente n° 4300.581.403 soit porté de 90'000.- à 350'000.- francs afin d'attribuer un mandat d'études au lauréat du concours, comprenant une charte urbanistique, une notice d'impact et un concept d'aménagement des droits à bâtir pour le futur PPA Bérée.

Conséquences sur le plan des investissements

(en milliers de CHF)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Dépenses d'investissements URB: 4300.581.403	7.9	0	3.6	137.5	0.2	0	0	149.2
Dépenses d'investissements ARCH: 4400.581.418	0	0	123.4	150.7	0	0	0	274.1
Recettes d'investissements								0
<b>Total net</b>	<b>7.9</b>	<b>0</b>	<b>127.0</b>	<b>288.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>423.3</b>

**7.2 Montants nécessaires au développement du quartier « Bérée 2 »**

Les montants nécessaires à l'équipement des terrains de « Bérée 2 » sont intégrés dans le préavis n° 2012/4<sup>2</sup> du 19 février 2012 et adopté par le Conseil Communal lors de sa séance du 8 mai 2012, traitant du développement du quartier des Fiches-Nord. Pour rappel, la répartition des coûts entre propriétaires se fait proportionnellement aux surfaces brutes de plancher des parcelles définies dans la charte et équipements collectifs du quartier des Fiches-Nord du 19 mars 2010 et dans la convention foncière du 30 septembre 2010. La clé de répartition attribuée au périmètre du PPA « Bérée 2 » (lot n°11), 27.59 % des frais. De même, les frais engagés à ce jour par ARCH et URB seront refacturés intégralement aux futurs superficiaires des DDP.

Ces coûts seront mis à la charge de la SILL, à qui la Municipalité a promis la parcelle, et intégrés dans le calcul final de la valeur des terrains faisant l'objet d'une cession en sous-droits distincts et permanents de superficie (DDP).

Ce préavis spécifique contiendra en outre une clause concernant le remboursement des frais d'études et de participation aux travaux d'infrastructures. En effet, la SILL a consenti à financer les études ainsi que les travaux liés à la réalisation des infrastructures communes, à condition que la Municipalité s'engage à demander leur remboursement en cas de non aboutissement du projet dû au refus du Conseil communal d'octroyer les droits de superficie nécessaires. Les frais du DDP signé entre la commune et la Ligue pour la lecture de la Bible seront ainsi également repris par la SILL.

Le développement de ce quartier se fera par le lancement d'un concours d'architecture qui permettra d'évaluer la valeur finale du terrain qui fera l'objet de la cession en DDP. Le revenu du DDP ne sera calculable qu'après le concours d'architecture. En effet, le prix du terrain de 650.- francs le m<sup>2</sup> variera selon le coefficient d'utilisation du sol effectif déterminé par le projet lauréat du concours. Les frais liés au concours d'architecture, seront également à charge de la SILL et dès lors ne représenteront pas de charge supplémentaire pour la Commune.

L'ensemble de ces projections financières qui influenceront la valeur de la mise à disposition du DDP seront détaillées dans la planification financière qui se trouvera dans le préavis relatif au projet d'octroi du DDP à la SILL. Ainsi, les versements effectués par les investisseurs rembourseront les deux comptes d'attente. Dès lors, il n'est pas nécessaire de procéder à leur amortissement comptable. Le présent préavis n'a donc aucune incidence en termes de budget de fonctionnement.

<sup>2</sup> BCC 2012, à paraître

## 8. 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° 2013/28 de la Municipalité, du 27 juin 2013 ;  
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'adopter le plan partiel d'affectation « Bérée 2 », concernant la parcelle n° 7309, comprise entre l'autoroute A9, la forêt de Valmont, la limite est des parcelles n°s 20'546 et 20'543 et le plan légalisé N° 620 ;
2. de radier partiellement le plan légalisé N° 620 « Bérée » du 24 mai 1985 ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à la remarque de l'Association Pro Vélo déposées pendant l'enquête publique ;
4. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé de l'état de l'avancement du dossier au cours de cette période, si besoin.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Christian Zutter

**Annexe :** Hors texte (plan)