

Travaux

**Plan partiel d'affectation concernant la parcelle N° 5351 sise entre
l'avenue de Rhodanie et le chemin de Bellerive**

Addenda au plan partiel d'affectation N° 648 du 14 décembre 1990

Préavis N° 2014/44

Lausanne, le 13 août 2014

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis fait suite à une demande de l'International Institute for Management Development (IMD) de modification du plan partiel d'affectation (PPA) N° 648, du 14 décembre 1990, de manière à permettre la création, sur sa propriété, de nouvelles surfaces administratives nécessaires à l'organisation et au support de ses programmes d'enseignement et de formation.

Considérant les dispositions actuelles dudit PPA N° 648 et la qualité du projet présenté, la Municipalité a décidé d'ouvrir une procédure de révision du PPA, limitée à cette seule parcelle, sous la forme d'un addenda.

2. Préambule

Le PPA N° 648, conçu prioritairement pour permettre l'extension de l'actuel IMD, alors Institut pour l'étude des méthodes de directions de l'entreprise (IMEDE), se présente sous la forme d'une vaste zone de verdure à l'intérieur de laquelle sont délimitées trois zones constructibles distinctes.

La zone de construction la plus importante est celle de l'IMD, dont le découpage répond au souci de préserver à la fois l'arborisation du parc et le dégagement de l'ancienne résidence, la villa Bignami. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), aujourd'hui indice d'utilisation du sol (IUS), y est limité à 0.65.

La seconde zone constructible, zone de bâtiments à maintenir dans leur gabarit, concerne les deux immeubles tours et l'habitat bas groupé à leur pied. Cette zone recouvre strictement l'aire des constructions existantes dont elle garantit le maintien.

La troisième, zone de bâtiments à maintenir ou pouvant être reconstruits, correspond à deux immeubles de logements situés au nord-ouest du plan. Ces bâtiments, inscrits dans des périmètres constructibles, sont soumis aux dispositions de la zone d'ordre non contigu du règlement concernant le plan d'extension (RPE) de 1942, aujourd'hui remplacée par la zone de forte densité du plan général d'affectation (PGA) de 2006.

La direction de l'IMD souhaite pouvoir répondre à la demande toujours croissante de cours de formation offerts aux cadres d'entreprises internationales. Elle a pour cela réalisé son Learning Center, conformément aux dispositions du PPA N° 648, ainsi qu'un nouveau centre de formation au chemin de Bellerive 34. Ses activités contribuent à la renommée internationale de Lausanne et ont par ailleurs des effets bénéfiques sur l'emploi, ce qui permet de justifier l'augmentation des surfaces administratives demandées.

Les études entreprises dans le cadre de l'élaboration de cet addenda ont permis d'identifier la solution idoine qui consiste à prolonger le bâtiment Bignami sur le côté sud-est de la propriété, parcelle N° 5351.

3. Caractéristiques du plan

3.1 Le site

Le site borde la rive nord de l'avenue de Rhodanie. Il est caractérisé par la qualité de son arborisation, héritée de la Campagne de Bellerive, dont la maison de maître, villa Bignami, domine la partie ouest. Le plan actuel préserve tout à la fois la nature de parc et le dégagement de la maison de maître. La modification du plan, même s'il empiète sur la zone de parc, sauvegarde ces particularités.

3.2 Protection du patrimoine

Implantée sur une propriété qui s'étendait alors jusqu'au rivage, la maison de maître de Bellerive, édictée en 1787, surélevée en 1813, et sa dépendance, ancien rural de 1852, adossé au chemin éponyme, respectivement les bâtiments ECA 1832a et 1836a, sont inscrites en note *2* au recensement architectural du canton de Vaud. Elles ne sont pas touchées par les dispositions nouvelles du plan.

3.3 Modification nécessaire du plan en vigueur

Le PPA N° 648 comprend 9 parcelles. Il a permis le développement mesuré des activités d'enseignement sur la parcelle N° 5351 et confirmé l'affectation et la volumétrie de bâtiments d'habitation existants, le tout inscrit dans une vaste zone de verdure inconstructible, mis à part des éléments d'aménagement paysager.

Il définit la conservation de bâtiments au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), du 10 décembre 1969, permet le maintien de bâtiments dans leur gabarit ou, pour d'autres, leur maintien ou reconstruction dans des périmètres d'implantation et selon les règles de la zone urbaine d'ordre non contigu du RPE.

Sur la parcelle N° 5351, il détermine une zone constructible A1 et A2, affectée à l'enseignement, ainsi qu'à ses fonctions complémentaires (administration, restauration, logement). Il fixe un IUS de 0.65, ainsi que des cotes d'altitudes maximales à 388.50 et 402.50.

Limité à la parcelle N° 5331, le projet fixe une nouvelle zone constructible A3, dont la surface réellement nouvelle, prise sur l'actuelle zone de verdure, est de 1'140 m². Une nouvelle cote d'altitude est fixée à 391.50 sur cette même zone. L'assiette de la zone A3 tend à conserver l'ouverture vers le sud et à préserver l'aire arborisée.

L'aire arborisée a fait l'objet d'un nouveau relevé. La surface représentée sur le plan correspond à la situation de fait. La protection des arbres est assurée par les dispositions du PGA.

Un nouvel IUS est fixé à 0.70. Rapporté à la surface de la parcelle de 22'730 m², il porte ainsi le potentiel constructible de 14'775 m² à 15'911 m² de surface brute de plancher (SBP), soit un gain de 1'136 m².

L'article 10 sur les toitures et superstructures est complété par un nouvel alinéa qui impose la végétalisation des toitures.

Les dispositions de l'article 11 relatif aux places de stationnement sont modifiées. Les places de stationnement intérieures et extérieures existantes à la légalisation du plan sont confirmées. Aucune place nouvelle ne pourra être créée sur la parcelle N° 5351. L'article est complété par des dispositions pour véhicules deux-roues légers.

4. Agenda 21 – Développement durable

Les toitures plates ou à faible pente seront végétalisées, offrant ainsi un gain pour la protection de la petite faune et de la flore, et la rétention des eaux de surface.

L'aire arborisée sera maintenue.

En augmentant les possibilités constructives d'une zone d'enseignement, soit de formation destinée aux cadres d'entreprises, le plan répond au potentiel de développement du tissu économique existant et aux besoins des entreprises et organisations. Le plan participe à l'objectif d'accueillir 43'000 emplois dans l'agglomération compacte à l'horizon 2030.

Le secteur régi par le PPA est inclus dans le périmètre compact d'agglomération mais hors site stratégique. La densité initiale, fixée IUS de 0.65, portée par cette révision à 0.70, est conforme aux recommandations émises dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) qui fixe la densité à 100 habitants + emplois/ha, soit un IUS de 0.6.

5. Règlement

Règlement du PPA N° 648

Règlement de l'addenda au PPA N° 648

1. *1L'addenda a pour but d'augmenter les possibilités de bâtir sur la parcelle N° 5351, propriété de la Fondation IMD. Il actualise également l'emprise des aires arborisées.*
2Le règlement du plan partiel d'affectation N° 648, approuvé le 14 décembre 1990 par le Conseil d'Etat, est modifié comme suit à l'intérieur de son périmètre.
3Les dispositions applicables aux zones constructibles A1 et A2 s'appliquent par extension à la zone constructible A3.
4Les articles ci-après du PPA N° 648 sont remplacés ou supprimés :

CHAPITRE I – Dispositions générales

1. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans partiels légalisés antérieurement.
2. Ce plan permet le développement mesuré des activités principales d'enseignement sur la parcelle N° 5351. Il confirme aussi l'affectation et la volumétrie d'immeubles existants, permet leur rénovation, transformation ou reconstruction dans des périmètres définis.

3. Le plan a pour but second la radiation des alignements 165 du 25 février 1913, ceci dans leur partie sud. (Leur radiation dans la partie Nord est prévue dans une procédure séparée).

CHAPITRE II – Zone constructible A1, A2

4. Affectation.

La zone est destinée à des activités d'enseignement, ainsi qu'à ses fonctions complémentaires (administration, restauration, logement).

5. Coefficient d'utilisation et surface de plancher.

~~Le coefficient d'utilisation du sol est limité à 0.65 (surface de plancher utile rapportée à la surface des parcelles). Les surfaces des planchers seront calculées selon la norme 514.420 de l'Institut pour l'aménagement local, régional et national (ORL). Un schéma de calcul sera joint à chaque demande de permis. Tout morcellement éventuel de la parcelle N° 5351 ne pourra se faire qu'en respectant ledit coefficient.~~

6. Implantation (dimensions des bâtiments, constructions souterraines).

La dimension en plan des bâtiments n'est pas limitée. Cependant, l'implantation et la forme des bâtiments seront adaptées aux données du site (topographie, vues, dégagements, arborisation).

Pour chaque demande de permis de construire, il sera établi un plan d'ensemble démontrant l'intégration du projet dans le site, ainsi que par rapport aux immeubles existants.

7. Distances aux limites de propriété.

La distance minimale des bâtiments aux limites de propriété est définie sur le plan par la limite de zone ou fractions de zone constructible.

8. Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée par la cote d'altitude de chaque secteur.

Chapitre II – Zone constructible A1, A2 et A3

5. Indice d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol est limité à 0.70. Il se calcule selon les dispositions de l'article 17 du règlement du plan général d'affectation, RPGA, du 26 juin 2006.

9. Bâtiments existants.

Les bâtiments et constructions basses existants pourront être entretenus, rénovés et transformés. Ils pourront en outre faire l'objet d'agrandissements limités (lucarnes, ascenseurs, escaliers de secours, etc.).

Les bâtiments à conserver sont soumis aux dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

10. Toitures et superstructures.

~~Les toitures des bâtiments nouveaux seront plates, à faible pente ou de forme légèrement arrondie.~~

~~Une attention particulière sera apportée au traitement des toitures, superstructures et terrasses, ceci compte tenu des vues dominantes. Les superstructures à fonctions techniques (cages d'escaliers, d'ascenseurs et de ventilation, cheminées, etc.) pourront dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.~~

~~La Municipalité peut accorder des dérogations au présent article pour des dispositifs de captage d'énergie solaire, mais ceci pour autant qu'ils fassent partie intégrante de l'architecture des bâtiments, et qu'ils soient bien adaptés aux conditions du site.~~

~~Les plans d'aménagement de toitures, superstructures et terrasses avec indications des matériaux feront partie du dossier d'enquête.~~

11. Garages et places de stationnement.

~~Des garages et places de stationnement pour voiture, à raison au maximum d'une place pour 200 m² de surface brute de plancher utile, pourront être aménagés à l'intérieur de la zone constructible. Les ¾ de ces places seront intégrés dans les constructions ou placés en souterrain.~~

~~La Municipalité pourra cependant en limiter les nombres, ceci en tenant compte des possibilités offertes dans les environs immédiats, à Bellerive notamment.~~

10. Toitures et superstructures

1Les toitures des bâtiments nouveaux seront plates, à faible pente ou de forme légèrement arrondie. Une attention particulière sera apportée à leur traitement compte tenu des vues dominantes.

2Les toitures plates ou à faible pente seront végétalisées et réalisées afin de permettre au minimum le développement d'une végétation maigre et intégreront des mesures de gestion des eaux pluviales conformes aux recommandations municipales.

3Les superstructures seront groupées, localisées et dimensionnées de manière à minimiser l'impact visuel. Elles feront l'objet d'un traitement architectural de qualité.

4Seules les cheminées de ventilation, les installations de production de froid (aéroréfrigérateurs et machines de froid), les cages d'ascenseurs et les capteurs solaires peuvent être placés en toiture et dépasser la cote fixée.

5Les plans d'aménagement de toitures, superstructures et terrasses, avec indications des matériaux, feront partie du dossier d'enquête.

11. Garages et places de stationnement

1Le nombre de places de stationnement existant est garanti. Il est de 37 places intérieures et 8 places extérieures.

2Aucun nouveau garage ou place de parc ne pourra être créé.

~~Des emplacements pour véhicules à deux roues seront prévus en nombre suffisant.~~

L'ensemble des places en surface fera l'objet d'un aménagement paysager, soit par son fractionnement et son arborisation.

12. Constructions souterraines.

~~Des constructions souterraines au sens de l'article 110 bis du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) peuvent être admises. Elles pourront, en outre, être affectées à des locaux techniques ou de service.~~

13. Aires arborisées et aménagements extérieurs.

~~Tous les arbres existants ou contenus dans les aires arborisées sont soumis aux dispositions du titre VII ter du RPE concernant la protection des arbres.~~

3Le nombre de places de stationnement pour véhicules deux-roues légers sera défini conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

12. Constructions souterraines

L'article 12 est supprimé.

13. Aire arborisée et protection des arbres

1L'aire arborisée, dont l'emprise est figurée à titre indicatif, doit être maintenue dans son principe. Les futures plantations seront de préférence choisies parmi les essences indigènes.

2Les dispositions du chapitre 3.6 du RPGA, relatives à la protection des arbres, sont applicables.

CHAPITRE III – Zone de bâtiments pouvant être maintenus ou reconstruits

14. Elle est soumise aux dispositions de la zone urbaine d'ordre non contigu du RPE dont les caractéristiques principales sont :

- le nombre de niveaux habitables limité à 5 ;
- la hauteur des façades limitée à 14.50 m à la corniche réelle ou fictive ;
- la forme des toitures.

15. Tout agrandissement ou reconstruction se fera à l'intérieur des périmètres définis. Les dispositions de la zone d'ordre non contigu du RPE fixant les distances aux limites de propriété ne sont pas applicables.

16. Les articles des titres VII bis (espaces verts, places de jeux, plantations) et VII ter (protection des arbres) sont applicables.

CHAPITRE IV – Zone de bâtiments à maintenir dans leur gabarit

17. Cette zone garantit la situation des bâtiments existants.

18. Les bâtiments peuvent être entretenus, rénovés et transformés. Ils pourront en outre faire l'objet d'agrandissements limités (vérandas, ascenseurs, escaliers de secours).

19. Toute reconstruction desdits bâtiments fera l'objet d'un addenda au présent plan.

CHAPITRE V – Zone de verdure

20. La zone de verdure est inconstructible hormis les éléments d'aménagement paysager, voies d'accès et circulations piétonnières, terrasses, placettes, aires de jeux.
21. Les constructions et aménagements existants sur la parcelle N° 5351 à la légalisation du plan (soit la maisonnette du jardinier et le terrain de volleyball) pourront être conservés et entretenus.
22. Elle est accessible au public dans le périmètre de la parcelle N° 5352.
23. Les aires arborisées définies par les arbres et groupes d'arbres figurés sur le plan doivent être maintenues dans leur principe.

Des modifications ponctuelles pourront être admises (mort naturelle, dégâts de la nature). Toute réduction devra cependant être compensée. Les dispositions du titre VII ter du RPE sont applicables.

CHAPITRE VI – Zone de verdure – Constructions souterraines admises

24. La zone est assimilée à la zone de verdure du titre V du présent règlement. Au surplus, les constructions souterraines au sens de l'article 110 bis du RPE sont admises.

CHAPITRE VII – Dispositions complémentaires

25. Sont réservées, les dispositions légales ou réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent plan.
26. 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.

2. *Conformément aux dispositions de l'article 61a LATC, l'addenda entre en vigueur sur décision du département compétent.*

6. Procédure

Selon les articles 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et 4 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le présent projet a été présenté aux propriétaires des parcelles N° 5323 et 5324 et une séance d'information à l'adresse des propriétaires et copropriétaires des bâtiments sis sur les parcelles N° 5323, 5324, 5353, 5354, 5355 et 5358 a eu lieu le 22 avril 2013.

Le PPA a été adopté par la Municipalité le 13 juin 2013.

Préalablement examiné par le Département de l'intérieur (DINT), conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce plan a été soumis à l'enquête publique du 19 juin au 18 juillet 2013. Il a suscité une opposition.

6.1 Opposition de Me Laurent Trivelli, avocat à Lausanne

L'opposant demande l'intégration et la réalisation d'un cheminement piétonnier au pied de la parcelle N° 5351, propriété de l'IMD, en prolongation de celui qui existe sur la parcelle N° 5352, propriété communale, afin d'éviter aux promeneurs de redescendre sur le trottoir nord de l'avenue de Rhodanie et d'être confrontés aux nombreux cyclistes empruntant la piste cyclable sur le trottoir.

L'opposition a été retirée par son auteur suite aux arguments formulés par la Direction des travaux.

7. Incidences financières

L'acceptation de ce plan n'implique pas d'incidences financières particulières tant au niveau du budget de fonctionnement que du budget d'investissement.

8. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/44 de la Municipalité, du 13 août 2014 ;

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 comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant la parcelle N° 5351 sise entre l'avenue de Rhodanie et le chemin de Bellerive, addenda au plan partiel d'affectation N° 648 du 14 décembre 1990 ;
2. d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre note de l'opposition déposée pendant l'enquête publique et de son retrait ;
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 des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic :

Jean-Yves Pidoux

La secrétaire-adjointe :

Sylvie Ecklin

Annexe : Hors texte