

## TRAVAUX

**Plan partiel d'affectation "Malley-Bourgogne"  
concernant les terrains compris entre le chemin du Martinet, le chemin de Malley,  
l'avenue de Provence, la limite communale et la ligne CFF  
Addenda au plan légalisé N° 543**

**Préavis N° 2003/20**

Lausanne, le 22 mai 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Cet addenda a pour but de favoriser la création de logements en élargissant les affectations autorisées par le règlement du plan partiel d'affectation N° 543 de 1972, qui concerne les terrains compris entre le chemin de Malley, le chemin du Martinet et les voies CFF. Ce plan a déjà permis la reconstruction de l'essentiel de cet ancien quartier industriel, à l'exception du centre du périmètre encore en attente sous la forme d'un terrain vague. Ainsi, face au carrefour du chemin de Malley avec le chemin de la Prairie, deux immeubles sont prévus en contiguïté avec les N° 26 et 28 déjà réalisés en 1985 et comprenant, selon le plan, cinq niveaux de logement s'élevant sur un portique ouvert et non habitable ainsi qu'une construction basse réservée au commerce et à des bureaux. Or l'expérience vécue avec les N° 26 et 28 a montré que ces surfaces commerciales ne trouvent plus de preneur alors que les logements restent durablement en pénurie. A la demande du constructeur des futurs bâtiments, la Municipalité a entrepris un amendement du plan pour permettre la réalisation de logements à la place du portique et des surfaces commerciales. Cette modification ne peut être accordée sans une procédure complète d'addenda. Elle se limite à une légende et à un article du règlement du plan existant et concerne les constructions basses du plan, déjà construites ou à construire, pour autant que leur orientation et leur éclairage soient satisfaisants.

### **2. Préambule**

Le site concerné par ce préavis, situé entre l'avenue du Chablais, l'avenue de Provence et les lignes CFF, présente aujourd'hui l'aspect d'un quartier en mutation. La nouvelle vocation résidentielle et tertiaire est en train de s'imposer avec la disparition des derniers témoins du passé industriel et artisanal d'un site qui aura beaucoup évolué en près d'un siècle. La topographie naturelle, creusée par le confluent du Galicien et du Flon, a d'abord été adoucie par le voûtage des deux cours d'eau achevé au milieu du XX<sup>e</sup> siècle ; mais c'est surtout la création de l'avenue de Provence qui a marqué le destin de cette région dès 1965. De nouvelles règles urbanistiques ont logiquement accompagné cette mutation. Se sont ainsi succédé les plans Malley-Provence en 1965 (N° 471), Malley-Bourgogne en 1972 (N° 543) et Malley-Prairie en 1973 (N° 555). Tous ces plans présentent le même parti urbanistique avec une typologie privilégiant des bâtiments d'habitation hauts, érigés sur de larges soubassements dont les niveaux permettent de s'adapter à la topographie et d'offrir une mixité d'affectations tertiaires et artisanales. C'est cette dernière intention, unanimement demandée à l'époque, qui est prise à défaut par la conjoncture actuelle et qui voit les surfaces commerciales rester vides alors que la pénurie de logements s'est généralisée.

Le cas qui suscite ce préavis est celui de la parcelle N° 4358 au chemin de Malley, qui est le dernier espace vide à reconstruire au milieu du nouveau quartier édifié selon les plans partiels N° 471 et 543.

Une coopérative de logements est actuellement au bénéfice, depuis le mois de mai 2002, d'un permis de construire conforme au plan N° 543<sup>1</sup>. Celui-ci prévoit, le long du chemin de Malley et en contiguïté avec les N° 26 et 28, un bâtiment de cinq niveaux sur un niveau non habitable traité en portique, le tout sur une construction basse d'un niveau destinée à tout sauf à de l'habitation (H4 et H5 selon le plan N° 543).

Les N° 26 et 28 (H1 à H3), soumis aux mêmes dispositions réglementaires, ont été construits en 1985. Pour ces deux immeubles, le niveau à traiter en portique a fait l'objet d'une enquête complémentaire afin de le rendre habitable. Cette dérogation, laissée à l'appréciation de la Municipalité, était possible avec l'ancienne Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT).

Or selon la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1987, aucune dérogation ne peut être accordée (article 85) sauf si un article du règlement du plan le prévoit. C'est pourquoi la Municipalité a décidé de l'ouverture d'une procédure d'addenda afin de rendre habitable le portique et d'y aménager du logement, ainsi que de rendre possible l'affectation logement dans la construction basse. En effet, la pénurie actuelle de logements à Lausanne incite à une telle démarche et ceci d'autant plus que les loyers de ces logements seront modérés.

### **3. Caractéristiques du plan**

Le plan qui accompagne cet addenda ne concerne que les zones de sensibilité au bruit. Pour le dispositif réglementaire général, le plan N° 543 de 1972 reste valable avec l'amendement fait à la légende des constructions basses semi-enterrées destinées au commerce, à des bureaux et à l'artisanat, qui stipule que des logements pourront également être admis pour autant que leur orientation et leur éclairage soient satisfaisants. Dans le règlement, seul l'article 7 est remplacé par un nouvel intitulé qui dit que le rez-de-chaussée du bâtiment H, prévu en portique, pourra être considéré comme un niveau habitable supplémentaire destiné au logement, au commerce et à des bureaux. Cependant, dans ce cas, son traitement architectural doit se distinguer de celui des étages supérieurs. Les zones de sensibilité au bruit classent logiquement en III les parties du plan exposées au bruit des voies CFF et de l'avenue de Provence, alors que l'intérieur du quartier reçoit le degré II.

### **4. Règlement**

Le plan N° 543 est modifié de la manière suivante :

1. La légende :

Constructions basses semi-enterrées destinées au commerce, à des bureaux et à l'artisanat, ainsi qu'à des dépôts et garages. La dalle-toiture de ces constructions devra être aménagée en jardin-terrasse accessible.

est complétée comme suit :

Des logements pourront également être admis pour autant que leur orientation et leur éclairage soient satisfaisants.

---

<sup>1</sup> Bulletin du Conseil communal, 1972, pages 610 à 621 et 727 à 728

2. L'article 7 du règlement est modifié comme suit :

Le rez-de-chaussée du bâtiment H prévu en portique pourra être considéré comme un niveau habitable supplémentaire destiné au logement, au commerce et à des bureaux.

Son traitement architectural se distinguera de celui des étages supérieurs.

3. Les degrés de sensibilité au bruit selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 sont fixés comme suit :

II pour les parcelles situées entre le chemin de la Gravière et le chemin de Malley (parcelles N° 1154, 1235, 4357, 4358 et 9388) ;

III pour les autres parcelles du périmètre du plan.

## 5. Procédure

Préalablement examiné par le Département des infrastructures (DINF), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 24 mars au 22 avril 2003. Il n'a suscité ni intervention, ni opposition.

## 6. 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° 2003/20 de la Municipalité, du 22 mai 2003 ;  
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension le plan partiel d'affectation « Malley-Bourgogne » concernant les terrains compris entre le chemin du Martinet, le chemin de Malley, l'avenue de Provence, la limite communale et la ligne CFF ; addenda au plan légalisé N° 543 ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. 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 ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

5. 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 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :

*François Pasche*