

Modification partielle du plan de quartier N° 410 du 16 août 1960
Radiation du plan de quartier N° 410A du 26 août 1966
Modification partielle du plan partiel d'affectation N° 699 du 6 juin 2000

Préavis n° 2004/42

Lausanne, le 14 octobre 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan est limité au périmètre restreint des deux parcelles privées qui jouxtent le nouveau centre de quartier de Bellevaux, à la jonction de la route Aloys-Fauquez et du chemin d'Entre-Bois. La création d'une tranchée menant au sous-sol du nouveau bâtiment communal a malheureusement entraîné des mouvements de terrains qui ont causé des dégâts irrémédiables à deux annexes situées en façade Nord des constructions occupant les deux parcelles contiguës. Une reconstruction de ces dépendances s'avère donc inévitable mais pose un problème puisqu'elles ont été admises au début des années soixante, à titre précaire certes, sur la zone verte et donc réglementairement inconstructible du plan de quartier no 410. La seule solution passe par l'adaptation du plan à la réalité existante et une procédure de plan d'affectation. La Municipalité y a consenti compte tenu de l'identité du propriétaire et du locataire des lieux depuis 1981 : LOGACOP, Société Coopérative Immobilière pour personnes handicapées et le Bureau vaudois d'adresses. Ces nouveaux locaux permettront ainsi la poursuite des activités du BVA sur le site, en particulier en atelier protégé qui occupe quatre-vingt handicapés.

Le nouveau plan remplace la zone verte du Plan de quartier N° 410 par une zone constructible A et B, affectée à des constructions telle que dépôts et garages. Sur la parcelle voisine, une zone verte inconstructible fait la transition entre la parcelle communale et les bâtiments du BVA. Ceux-ci sont réunis dans un périmètre d'implantation qui généralise l'enveloppe maximale de la partie la plus récente. L'affectation autorisée est mixte puisqu'elle recouvre le logement, le commerce, le bureau et l'artisanat. Enfin, la limite des constructions sur la rue est harmonisée avec celle qu'a modifiée le plan récent N° 699 du Collège et du Centre de quartier.

2. Préambule

Une brève rétrospective permet de comprendre pourquoi le périmètre du plan, malgré la modestie de son format et de sa situation, fait l'objet d'un troisième plan en quelque quarante ans. Le premier date de 1960, c'est le plan de quartier N° 410 qui couvre le chemin d'Entre-Bois dans toute sa longueur et conforte la vocation commerciale et artisanale qu'accueille déjà la parcelle depuis la construction en 1955 d'un bâtiment de deux niveaux pour une fabrique de pierres fines horlogères. Après avoir fait opposition au plan, le propriétaire obtient gain de cause et reçoit l'autorisation de prolonger son bâtiment de 20 mètres et ce sur trois niveaux. Cette extension est réalisée en 1963 par le nouveau propriétaire Omega SA qui y produit pour le groupe SSIH, en employant jusqu'à 250 personnes. En 1966 un addenda au plan 410 modifie les limites des constructions sur Aloys-Fauquez et Entre-Bois pour la parcelle communale voisine. Sur cette même

parcelle est prévu un bâtiment industriel de deux étages avec une zone de passerelle en direction des bâtiments Omega. Le préavis annonce que cette entreprise veut s'agrandir et que le plan conçu dans ce but prépare une vente prochaine de la parcelle communale. Le scénario ne se réalise pas, l'horlogerie, en crise, disparaît et en 1981 la Société Coopérative LOGACOP rachète les bâtiments et les loue la même année au Bureau vaudois d'adresses. Si les activités du BVA sont bien connues, il peut être utile de préciser que LOGACOP a pour but de mettre des locaux à disposition de ses membres, institutions reconnues d'utilité publique occupant ou accueillant, conformément aux conditions du règlement sur l'assurance invalidité, des personnes handicapées ne pouvant exercer aucune activité lucrative sur le marché normal du travail ou de toute personne relevant des assurances sociales.

En mars 2000, votre Conseil vote le plan partiel d'affectation N° 699¹ consacré à l'agrandissement du Collège d'Entre-Bois et à la construction d'un centre de quartier sur la parcelle communale N° 2668. Le nouveau bâtiment offre dans son sous-sol des locaux techniques pour divers services de la Ville. Pour les rendre accessibles aux véhicules, une trémie d'accès est creusée en limite de propriété avec les parcelles LOGACOP. Suite à ces travaux, on constate rapidement des tassements et des fissures sur les bâtiments qui vont jusqu'à des affaissements pour les deux dépôts situés au Nord sur la parcelle N° 2669. Les deux dépôts ont été tolérés, à titre précaire jusqu'ici, puisque non réglementaires car en contradiction avec le plan 410. Pour le BVA, la présence et l'accès à ces dépôts et garages sont essentiels à la poursuite de ses activités sur ce site, dont un atelier protégé (reconnu par l'AI) qui emploie quatre-vingt handicapés. La reconstruction inévitable de ces annexes ne peut faire l'économie d'une nouvelle réglementation et donc d'un nouveau plan. La Municipalité a accepté l'ouverture d'une procédure de PPA à cet endroit afin de pérenniser les activités du BVA sur ce site, consciente du rôle joué par cette institution dans l'encadrement professionnel des personnes handicapées physiques et psychiques.

3. Caractéristiques du plan

Le périmètre du plan est constitué des deux parcelles occupées par le BVA. Le plan prolonge les limites des constructions selon le réaligement opéré par le plan partiel N° 699, le long du trottoir existant. Le dispositif réglementaire reflète le format limité du plan, qui se partage simplement entre une zone de verdure et une zone constructible dans laquelle s'inscrivent deux périmètres A et B. La zone de verdure s'étend le long de la limite avec la parcelle communale, elle est inconstructible. Dans les zones constructibles, le volume maximal des constructions est limité par un périmètre d'implantation et une cote d'altitude maximale. Dans la zone A, les dimensions reprennent l'état existant avec, pour la hauteur maximale, la cote de la partie la plus haute des deux bâtiments actuels. Dans la zone B, le périmètre constructible réunit les deux annexes aujourd'hui séparées et sa hauteur est adaptée afin de permettre le transfert des marchandises à niveau avec les premiers étages du bâtiment principal. Dans le périmètre d'implantation A, les constructions sont affectées au logement, au commerce, au bureau, à l'artisanat. Dans le périmètre B, les affectations sont limitées à des ouvrages tels que dépôts et garages. Les toitures sont plates et végétalisées. Le règlement fixe des minimums et maximums de places de parc en cas de reconstruction des bâtiments en zone A. Compte tenu du caractère mixte des affectations, la note III a été attribuée au degré de sensibilité de bruit pour tout le périmètre.

4. Agenda 21 – Développement durable

Ce préavis doit permettre au BVA de poursuivre et développer son activité avec les moyens dont il dispose jusqu'à présent. Ceci implique que des surfaces construites, il y a une quarantaine d'années, sur une zone originellement réservée à la verdure soient confirmées par le plan pour être reconstruites. On peut donc y voir une contradiction avec certains objectifs d'Agenda 21. Mais le contexte précis de cette démarche permet de justifier la pesée d'intérêts faite entre la réalisation d'une petite surface verte et la vocation sociale des ateliers actifs sur ces parcelles. Ces entreprises contribuent à l'intégration des personnes handicapées physiquement ou psychologiquement et répondent aux critères du volet social de la mise en place d'une

¹ Bulletin du Conseil communal, 2000, tome 1, pages 290 à 296

politique de développement durable en Ville de Lausanne, conformément au préavis n° 211 du 19 avril 2001¹.

5. Règlement

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Le plan a pour but d'assurer un développement cohérent et qualitatif des constructions et des aménagements extérieurs sur les parcelles N° 2669 et 2670.
2. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans partiels légalisés antérieurement, à l'exception des dispositions communales relatives aux places de jeux, plantations et protection des arbres.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

AFFECTATION

3. Dans le périmètre d'implantation A, les bâtiments sont affectés au logement, au commerce, au bureau et à l'artisanat.
4. Dans le périmètre d'implantation B, les constructions sont non habitables. Elles sont affectées à des dépôts, garages, etc.

IMPLANTATIONS ET ANTICIPATIONS

5. Les constructions sont comprises à l'intérieur des périmètres d'implantation.
6. Seuls peuvent déborder desdits périmètres : les avant-toits, marquises, corniches, sauts-de-loup, sorties d'abris PCi, escaliers extérieurs, aires, rampes et trémies d'accès aux immeubles, aux dépôts et aux garages, passages et couverts, chemins piétonniers et places de stationnement.
7. A l'intérieur de la zone constructible, la Municipalité peut autoriser des constructions souterraines, non habitables, jusqu'en limite de propriété, pour autant que la topographie existante avant l'exécution ne soit pas sensiblement modifiée et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le voisinage.

ALTITUDE ET TOITURES

8. Dans les périmètres d'implantation, l'altitude maximale des constructions est fixée par le plan. Elle s'entend au niveau de la corniche supérieure, du parapet plein, de la tablette d'acrotère ou du sommet de la toiture.
9. Les superstructures à fonction technique, telles que cages d'ascenseur et de ventilation, cheminées, peuvent dépasser les cotes d'altitudes fixées. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.
10. Les toitures des constructions seront plates ou à faible pente. A l'exception des surfaces éventuellement aménagées en terrasses accessibles, elles seront végétalisées au minimum avec 8 cm de hauteur de rétention, dont 3 cm de substrat terreux sableux et ensemencées afin de permettre le développement d'une végétation maigre.

¹ BCC, 2002, tome 1, pages 144 et 145

ZONE DE VERDURE ET AIRES NON BATIES

11. La zone de verdure est inconstructible. En outre, en dehors des constructions et des aménagements réalisés dans les limites fixées par les articles 6 et 12, les aires non bâties seront également agrémentées de verdure. Dans ces espaces, une place de jeux peut y être aménagée, en cas de réalisation de logements. Des plantations seront réalisées conformément aux dispositions communales.

PLACES DE STATIONNEMENT

12. En cas de démolition et de reconstruction totale des bâtiments dans le périmètre A, les constructeurs ont l'obligation de réaliser, des places de stationnement dans des constructions souterraines, au sens de l'article 7 ci-dessus, ou sises dans le périmètre d'implantation B, à raison de :

- au minimum une place par logement ou par tranche de 160 m² et au maximum une place par tranche de 80 m² de surface brute de plancher affectées à l'habitat ;
- au maximum une place par tranche de 400 m² de surface brute de plancher pour les surfaces affectées aux autres activités.

De plus, deux places de stationnement pour visiteurs sont autorisées, soit dans les constructions, soit à l'extérieur.

Les constructeurs ont l'obligation de réaliser des places de stationnement pour véhicules deux roues selon les normes en vigueur.

13. En cas de transformation, avec réaffectation en logements, des bâtiments sis dans le périmètre d'implantation A, la valeur minimale de la norme définie à l'article 12 ci-dessus sera divisée par deux.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

14. Au-delà des limites de constructions, seules sont autorisées les anticipations prévues par le Règlement sur les constructions.
15. Les constructeurs sont tenus de respecter les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.
16. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Ville, complétant ou modifiant le présent règlement.

6. 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 14 juin au 13 juillet 2004. Il n'a pas suscité d'intervention, ni d'opposition.

7. 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° 2004/42 de la Municipalité, du 14 octobre 2004 ;

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 concernant les parcelles N° 2669 et 2670 sises à la route Aloys-Fauquez modification partielle du plan de quartier N° 4100 du 16 août 1960. Radiation du plan de quartier N° 41A du 26 août 1966. Modification partielle du PPA N° 699 du 6 juin 2000 ;
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 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 ;
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