

Plan partiel d'affectation concernant les parcelles comprises entre l'avenue de Béthusy, le passage Vincent-Perdonnet et les parcelles N^{os} 10'533, 10'534 et 10'473

Convention avec Technologie sanitaire Perret SA

Préavis N^o 2006/30

Lausanne, le 15 juin 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan règle la reconstruction d'un groupe d'anciens immeubles donnant sur la place de l'Ours et dont le bâtiment principal a été démoli pour la réalisation de la station du m2. L'exiguïté des lieux et les proximités avec les bâtiments voisins ont imposé le recours à un plan partiel d'affectation (PPA). Son périmètre s'étend sur trois parcelles situées entre les escaliers Perdonnet, la place de l'Ours, le collège de Mon-Repos (anciennement Villamont-Dessus) et l'arrière de l'avenue du Tribunal-Fédéral. La parcelle ouest du périmètre est encore occupée par trois annexes du bâtiment démoli, sans valeur résidentielle ou patrimoniale, qui justifient une reconstruction pour valoriser ce site. Sur l'avenue de Béthusy, le plan prévoit un bâtiment de cinq niveaux qui complète un front urbain et commercial à l'arrière de la station du m2, puis s'étage en suivant la pente naturelle, avec quatre, trois, puis un niveau jusqu'à la zone verte qui termine la parcelle au sud. L'affectation logement est obligatoire sur les 2/3 des nouvelles surfaces habitables. Une convention établie avec la Commune de Lausanne règle le voisinage avec le préau du collège de Mon-Repos et son annexe construite en limite de parcelle.

Sur les deux autres parcelles comprises dans le périmètre du plan, l'état existant est maintenu pour l'immeuble Béthusy-Perdonnet et donne un léger accroissement de surface et de hauteur en cas de construction de l'immeuble-villa qui jouxte les escaliers. Là aussi, la partie en verdure du sud de la parcelle est préservée.

2. Préambule

Le dimanche 19 octobre 2003, une démolition spectaculaire faisait disparaître en une journée le bâtiment N^o 6 du bas de l'avenue Béthusy, ceci afin de permettre le début des travaux de la station « place de l'Ours » du m2. Cette construction, datant du dernier quart du XIXe siècle, est l'une des premières à occuper les terrains encore vierges au-dessus du bourg de Marterey. Elle est rapidement rejointe par la villa locative au bas de l'impasse qui deviendra le passage Vincent-Perdonnet, enfin par un immeuble à l'angle de celui-ci et de l'avenue de Béthusy. Ainsi, déjà avant 1900, le périmètre du plan a trouvé sa physionomie qui ne sera modifiée que par la création des escaliers de liaison avec la nouvelle avenue du Tribunal-Fédéral en 1924 et la reconstruction de l'angle Perdonnet-Béthusy en 1960. Cet immeuble prolonge sa façade est d'une construction socle érigée en contiguïté avec les annexes du N^o 6. Des années 30 et 60 datent une autre annexe

et les garages qui ferment la parcelle Perret (N° 10'472), en contiguïté avec le bâtiment de la direction du collège de Mon-Repos . Après la démolition du N° 6, la proximité de la station du m2 confirme les potentialités de cette parcelle malgré son exigüité et fait souhaiter une requalification des constructions qui l'entourent. Les spécificités spatiales de la parcelle N° 10'472 font que l'application usuelle des règlements d'urbanismes (PGA) conduisait à ériger des constructions résiduelles indéfendables sur le plan économique et architectural. Un plan partiel est donc indispensable pour s'adapter aux conditions données et répondre aux objectifs visés, à savoir :

- la réalisation d'un petit front commercial, au nord, délimitant ce qui constituera, avec les accès à la station « Ours » du m2, la véritable « Place de l'Ours » permet également de redonner une certaine dimension à la "porte" de la bannière de Marterey ;
- l'étirement des volumes vers le sud, de manière à établir des relations de voisinages harmonieuses et à proposer des conditions d'habitat agréables ;
- le maintien d'un petit poumon de verdure au sud du périmètre ;
- la mixité des affectations.

Pour les deux autres parcelles de la moitié ouest du plan, celui-ci projette des aménagements beaucoup plus modestes.

Le quart nord-ouest, parcelle N° 10'471, est occupé par un immeuble locatif caractéristique de la production immobilière du début des années 60. L'avenir de cet immeuble, qui bénéficie d'un coefficient d'utilisation supérieur à celui que détermine la réglementation de base, est vraisemblablement de rester en l'état. Aussi le PPA propose-t-il d'en pérenniser la volumétrie. En cas de reconstruction, la capacité du parking pourra être adaptée aux normes aujourd'hui en vigueur.

Le quart sud-ouest, parcelle N° 10'470, est occupé par une « villa locative » construite entre 1880 et 1890. En cas de démolition, le PPA propose d'augmenter légèrement la volumétrie tout en conservant ce qui fait sa qualité actuelle, soit un bâtiment en balcon entouré de verdure.

3. Caractéristiques du plan

Le plan trace de nouvelles limites des constructions qui longent les façades existantes sur l'avenue de Béthusy et le passage Vincent-Perdonnet. Sur la parcelle N° 10'470, une limite secondaire des constructions entoure une bordure verte de 5 mètres de large le long des escaliers Perdonnet et permet ainsi d'y placer des constructions souterraines et des dépendances de peu d'importance (article 18). A part la zone de verdure et la zone de circulation, communes à plusieurs parcelles, le plan est constitué du bâtiment A maintenu (parcelle N° 10'471) et des bâtiments nouveaux (parcelles N° 10'470 et 10'472).

Le bâtiment A peut être conservé ou reconstruit sans dépasser son gabarit et ses surfaces existantes. En cas de reconstruction, la toiture des constructions basses doit être aménagée et plantée et un parking de 15 à 28 places réalisé. L'affectation en logement est obligatoire dans au moins 2/3 de la surface de plancher brute habitable.

Le bâtiment B peut être reconstruit à l'intérieur de la surface délimitée par le plan sur cinq niveaux jusqu'à la cote d'altitude maximale fixée et, au-dessus, avec un étage partiel ne dépassant pas 80 % de la surface du cinquième étage (article 4). L'affectation en logement est obligatoire dans au moins 80 % de la surface de plancher brute habitable. Un parking de 6 à 12 places est obligatoire en cas de reconstruction.

Pour la parcelle N° 10'472, les constructions futures sont constituées de deux bâtiments C et D situés sur une construction basse qui devient visible dans la cour intérieure et la partie sud de la parcelle, où la toiture doit être accessible et aménagée. Le bâtiment C doit respecter une cote maximale d'altitude qui permet cinq

étages depuis le niveau de la place. Le bâtiment D a sa cote d'altitude maximale six mètres plus bas ; mais au-dessus de celle-ci, un étage partiel totalisant au plus 50 % de la surface de l'étage situé au-dessous peut être réalisé. Lors de la construction de l'immeuble D, les annexes existantes sur la parcelle doivent disparaître. L'affectation en logement est obligatoire dans au moins 2/3 de la surface de plancher brute habitable, ceci pour l'ensemble de la parcelle, la répartition dans les bâtiments étant libre. Lors de la construction des bâtiments C et D, un parking de 8 à 16 places est obligatoire.

La zone de verdure doit être aménagée et plantée ; elle est inconstructible et les aménagements routiers n'y sont pas admis. Sur tout le périmètre du plan, compte tenu de la surface disponible, les dispositions du règlement général communal (le PGA, dès sa mise en vigueur) concernant la verdure et les places de jeux ne sont pas applicables.

Le degré de sensibilité selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit est de III pour les façades sur la place de l'Ours et de II pour la partie sud du plan.

4. Agenda 21 – Développement durable

Le plan doit être situé et analysé dans le contexte de la réalisation du m2 puisqu'il est suscité par une démolition qui donne à la future station de la place de l'Ours un espace indispensable aux flux piétonniers attendus. La densification amenée par le plan est dans la droite ligne des objectifs d'une meilleure utilisation du sol pour les parcelles encore sous-utilisées du centre-ville et celles placées sur l'axe du m2. La Commune, en tant que propriétaire voisin, y contribue aussi par la signature de la convention qui facilite une implantation sur la limite de parcelle.

5. Règlement

Le plan est complété du règlement suivant :

Chapitre 1 - But du plan, dispositions générales

1. Le présent plan a pour but la définition des possibilités de bâtir des parcelles sises entre l'avenue de Béthusy, le passage Vincent-Perdonnet et le collège de Mon-Repos.
2. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans d'affectation légalisés antérieurement.

Chapitre 2 - Implantation et dimensions des constructions

3. Le bâtiment A peut être rénové, transformé ou reconstruit sans dépasser le gabarit et la surface de plancher brute existante au moment de la légalisation du présent plan.
4. Le bâtiment B doit être implanté à l'intérieur de la surface figurée en plan. Au-dessous de la *cote d'altitude maximale des constructions* peuvent être construits au maximum 5 niveaux habitables. Au-dessus de la *cote d'altitude maximale des constructions*, un étage partiel totalisant au plus 80 % de la surface de l'étage situé au-dessous peut être réalisé.
5. Le bâtiment C doit être implanté à l'intérieur de la surface figurée en plan. Au-dessus de la *cote d'altitude maximale des constructions*, seules les anticipations mentionnées à l'article 9 ci-dessous sont autorisées.

6. Le bâtiment **D** doit être implanté à l'intérieur de la surface figurée en plan. Au-dessus de la *cote d'altitude maximale des constructions*, un étage partiel totalisant au plus 50 % de la surface de l'étage situé au-dessous peut être réalisé.
7. Les *constructions basses nouvelles* ne peuvent abriter plus d'un niveau habitable.

Chapitre 3 - Anticipations

8. Des avant-toits, bow-windows, cordons et bandeaux, piliers, pilastres, porches d'entrées, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abri PCi, escaliers et rampes d'accès aux immeubles, aménagements extérieurs, etc. peuvent être autorisés par la Municipalité en dehors des surfaces constructibles définies par le plan. Cependant, les constructions ne doivent pas dépasser les *limites des constructions*, sous réserve des anticipations admises par le règlement général communal et de l'application de l'article 18, alinéa 2 du présent règlement
9. La *cote d'altitude maximale des constructions* représente le niveau fini des constructions, y compris l'étanchéité et sa protection, mais sans le parapet ni la terre végétale pour les parties plantées. Les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers et d'ascenseurs, canaux de ventilation et de climatisation, cheminées, etc.) seront réduites et traitées de manière esthétiquement satisfaisante. Les surfaces des cages d'escaliers et d'ascenseurs sont comprises dans les attiques et combles mentionnés aux articles 4 et 6.

Chapitre 4 - Destination des constructions

10. Les bâtiments compris dans le périmètre du plan sont destinés au logement, au commerce et aux activités tertiaires, ainsi qu'à l'artisanat ou la petite industrie, ces dernières ne devant cependant pas être gênantes au sens des dispositions de l'article 43, litt. b OPB dans le secteur soumis au degré de sensibilité au bruit DS II.
11. Dans le bâtiment **A**, l'affectation en logement est obligatoire dans au moins 2/3 de la surface de plancher brute habitable.
12. Dans le bâtiment **B**, l'affectation en logement est obligatoire dans au moins 80 % de la surface de plancher brute habitable.
13. Dans les bâtiments **C**, **D** et les *constructions basses nouvelles*, l'affectation en logement est obligatoire dans au moins 2/3 de la surface de plancher brute habitable. Cette proportion est calculée pour l'ensemble de la parcelle, la répartition des affectations dans les bâtiments est libre.

Chapitre 5 - Places de stationnement.

14. Un parking d'une capacité de 6 à 12 places peut être réalisé sur la parcelle N° 10'470. Il est obligatoire lors de la construction du bâtiment **B**.
15. Un parking d'une capacité de 15 à 28 places peut être réalisé sur la parcelle N° 10'471. Il est obligatoire en cas de reconstruction du bâtiment existant.
16. Un parking d'une capacité de 8 à 16 places peut être réalisé sur la parcelle N° 10'472. Il est obligatoire lors de la construction des bâtiments **C** et **D**.

17. Les exigences mentionnées ci-dessus peuvent faire l'objet d'une répartition différente entre les parcelles. Cas échéant, la nouvelle répartition fera l'objet d'une servitude foncière et personnelle en faveur de la Commune. Les accès aux places de stationnement depuis le domaine public seront définis d'entente avec la Municipalité.

Chapitre 6 - Verdure, aménagements extérieurs

18. La *zone de verdure* sera aménagée et plantée. Elle est inconstructible, sous réserve des anticipations prévues à l'article 8 (les aménagements routiers ne sont pas admis), de l'aménagement de places de jeux et de la reconstruction ou de la rénovation du mur de soutènement situé au sud des parcelles N^{os} 10'470 et 10'472.

En cas de démolition du bâtiment Vincent-Perdonnet 2 (N° ECA 8412), les constructions prévues par l'article 9 de la Loi sur les Routes (LRou) du 10 décembre 1991 sont autorisées dans l'espace compris entre la limite des constructions et la limite secondaire des constructions.

19. En cas de reconstruction du bâtiment **A**, la toiture des constructions basses sera aménagée et plantée.
20. La toiture des *constructions basses nouvelles* sera accessible et aménagée.
21. Les dispositions concernant la verdure et les places de jeux du règlement général communal ne sont pas applicables.

Chapitre 7 - Architecture, esthétique, dispositions complémentaires

22. Lors de la construction du bâtiment **D**, les constructions existantes (N^{os} ECA 8401, 8402 et partie sud du 8404) seront démolis.
23. La Municipalité devra refuser tout projet dont l'esthétique n'est pas satisfaisante.
24. Une attention particulière sera apportée au traitement des toitures et des superstructures, en particulier pour les bâtiments faisant l'objet de vues dominantes depuis les immeubles voisins.
25. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions de gestion et d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
26. Tous les nouveaux bâtiments et ceux faisant l'objet d'une transformation importante seront raccordés au système de chauffage urbain à distance. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, dans la mesure où le système de chauffage préconisé ne provoque, dans le périmètre du plan, aucun rejet de polluant dans l'atmosphère.
27. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant celles du présent plan.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), 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 15 août au 13 septembre 2005. Il a suscité deux oppositions, dont une tardive.

6.1 Opposition (tardive) du Mouvement pour la Défense de Lausanne, par son président M. Eric Magnin

Le Mouvement pour la Défense de Lausanne s'oppose résolument au projet de PPA susmentionné :

- 1. Les droits à bâtir octroyés par celui-ci font fi du contexte bâti actuel, en particulier du collège de Mon-Repos. La remarquable qualité architecturale de ce dernier (note *3* au recensement) conduit naturellement à assurer un certain dégagement dans son alentour. Cette exigence s'impose aussi en regard de son affectation (école) et pour la qualité de la lumière naturelle à l'intérieur des salles de classes.*
- 2. Les distances aux limites usuelles, comme définies dans le RPE ou le futur PGA, ne sont pas respectées. Il n'y a aucun intérêt public qui justifie une telle dérogation.*
- 3. Les droits à bâtir octroyés par ce PPA à l'un des propriétaires expropriés par le projet du métro laissent imaginer qu'il s'agit en fait d'une compensation complémentaire à l'expropriation. Une telle compensation est parfaitement injustifiée car elle se règle par des procédures bien définies et ne saurait être réalisée par la modification a posteriori d'un plan de quartier.*

Réponse :

1. La nouvelle situation créée par la disparition du bâtiment N° 6 de l'avenue de Béthusy, qui lui aussi avait cinq niveaux, apporte une nette amélioration à la qualité spatiale des lieux, avec un front de constructions alignées, un rapport entre les volumes plus équilibrés et un dégagement suffisant pour créer un espace autour de la station m2. Cet assainissement profite aussi au collège, dont la forte typologie et la couronne arborisée du préau permettent sans problème une implantation des nouvelles constructions à 12 mètres de distance. En « retournant » les constructions contiguës en direction du sud, les nouvelles implantations reconnaissent précisément la typologie du bâtiment d'école, objet isolé sur son plateau.
2. Comme expliqué au chapitre 2 du préavis, l'application des instruments généraux d'urbanisme dans le contexte du plan aurait conduit à des constructions résiduelles indéfendables sur le plan économique et architectural. La présence de la station du m2 justifie une densification des parcelles adjacentes dans la logique d'une meilleure utilisation des terrains, près des axes de transports lourds.
3. L'acquisition et la démolition de l'immeuble Béthusy 6 a fait normalement partie du dossier général d'expropriation dans le cadre de l'enquête du m2. Même si cette procédure plutôt rare dans notre Commune s'est déroulée en bonne intelligence avec les propriétaires concernés, ces circonstances ne sous-entendent aucune des insinuations tendancieuses de l'opposant, puisque les critères urbanistiques largement exposés dans ce préavis justifient entièrement la densification en cause. Celle-ci répond en plus à un devoir d'égalité de traitement obligatoire entre parcelles d'un même plan partiel concernant les possibilités de construire. En l'occurrence, la parcelle N° 10'472 (Perret) reçoit un coefficient d'utilisation du sol de 2.06 et la parcelle N° 10'470 un CUS de 2.10. L'immeuble sur la parcelle N° 10'471 représente un CUS de 4.17 et conserve ce droit existant.

6.2 Opposition de Mme Anne-Marie Bucher et autres cohéritiers, propriétaires de la parcelle N° 10'470, par Me Benoît Bovay, avocat

Afin de permettre le développement des constructions sur la parcelle N° 10'472, propriété de Perret Frères SA, ce plan partiel d'affectation a été élaboré. Il donne un périmètre à bâtir entourant le bâtiment existant chez mes mandants et consacre le bâtiment plus récent situé sur la parcelle N° 10'471.

Le projet présenté n'est pas satisfaisant pour mes mandants, dans la mesure où il risque d'entraîner une moins-value certaine pour leur propriété, tant économique qu'en qualité spatiale (dégagement, ensoleillement), sans qu'il y ait une amélioration de leurs droits à bâtir.

En effet, le coefficient d'utilisation du sol de la nouvelle réglementation communale est de 2.15, alors que le PPA ne prévoit qu'un coefficient de 2.1. De plus, la répartition des constructions sur la parcelle N° 10'472 n'est pas satisfaisante tant du point de vue urbanistique que du point de vue du préjudice pour les copropriétaires Bucher.

Ceux-ci font opposition au projet pour les trois motifs principaux suivants :

- a) L'alignement secondaire prévu sur la parcelle N° 10'470 devrait englober et non pas exclure la construction située à l'angle nord-ouest de la parcelle (N° ECA 8411).*
- b) Il n'est pas acceptable que des constructions basses soient prévues sur la parcelle N° 10'472 jusqu'en limite de propriété avec la parcelle N° 10'470, créant une sorte d'ordre contigu contraire au règlement général. Ainsi qu'on peut le voir sur les coupes, de telles constructions « basses » auraient un impact négatif certain sur la propriété voisine et sur le bâtiment existant (murs sur plusieurs niveaux). Même si de telles constructions basses sont sensées remplacer d'autres constructions existantes (N° ECA 8401), cela n'entraîne pas d'amélioration pour mes mandants. Les possibilités de bâtir données sur la partie nord de la parcelle N° 10'472 doivent suffire à la société propriétaire sans ajouter de telles constructions « basses » peu heureuses du point de vue urbanistique et difficile à concevoir.*
- c) Le bâtiment D est trop long. Il ne devrait pas dépasser une ligne tirée entre le bâtiment cité sur la parcelle N° 10'471 et le collège se trouvant hors périmètre du plan sur la parcelle N° 10'473 (il convient aussi de préserver les abords de celui-ci, tant pour les futurs habitants que pour les usagers des préaux). De telles modifications devraient permettre un meilleur dégagement sur la parcelle N° 10'472, au profit des futurs occupants des nouvelles constructions, sans être au détriment des habitants des bâtiments existants, dont celui des copropriétaires Bucher et consorts.*

Pour la forme, il est surprenant que les différentes coupes ne présentent pas les bâtiments existants, permettant de mieux localiser le projet. Le plan devrait être complété à cet égard.

Réponse :

Il doit être préalablement précisé que l'étude du plan s'est naturellement faite en consultant et en informant les propriétaires concernés. Dans le cas de la parcelle N° 10'470, malgré un premier accord, un malentendu sur le degré d'avancement des procédures a abouti à cette opposition après la mise à l'enquête publique. Sous l'égide du municipal directeur des travaux des séances de conciliation, au sens de l'article 58 LATC, ont permis la reprise des discussions. Comme les droits de bâtir respectant l'égalité de traitement déjà évoqué ne peuvent être remis en question, c'est donc leur implantation dans le terrain et leur aménagement qui ont pu faire l'objet d'une négociation. Aussi les modifications transcrites ci-après sont d'un commun accord apportées au plan mis à l'enquête.

Afin d'améliorer les conditions de voisinage, l'implantation des constructions basses est partiellement modifiée par le déplacement d'une surface d'environ 38 m² vers l'est le long de la parcelle N° 10'473. La partie des constructions basses contiguës à la parcelle N° 10'470 est abaissée de 60 cm, de la cote 534.55 à la cote 533.95. Le long de cette limite, l'accessibilité en toiture des constructions basses est restreinte par la disposition suivante ajoutée à l'article 20 du règlement : « La partie accessible sera interrompue à 1 m de la limite de la parcelle N° 10'470 ».

Les termes de cet accord ont été confirmés par le retrait de l'opposition en date du 5 mai 2006.

7. Convention

Les choix urbanistiques décrits précédemment impliquent qu'une grande partie des nouveaux volumes seront implantés en limite de la parcelle N° 10'473 du collège de Mon-Repos. En conséquence, une convention a été passée entre les propriétaires de la parcelle « Perret » et la Ville, principalement afin de régler les rapports de voisinage induits par la nouvelle situation.

Entre, d'une part,

Technologie sanitaire Perret SA, représentée par M. Francisco Sancho, président directeur et Mme Dominique Pache, administratrice, propriétaire de la parcelle N° 10'472 de Lausanne, ci-après dénommée « Perret SA »,

et, d'autre part,

la Commune de Lausanne, représentée par sa Municipalité, propriétaire de la parcelle N° 10'473 de Lausanne, ci-après dénommée « la Commune »,

il est exposé préliminairement ce qui suit :

Suite à la démolition de l'immeuble de l'avenue de Béthusy 6, rendue nécessaire par la construction de la station « Ours » du métro m2, les règles résultant du plan d'extension et de son règlement, ainsi que du plan général d'affectation et de son règlement, conduiraient à ériger des constructions résidentielles indéfendables aussi bien économiquement qu'urbanistiquement. Pour pallier à cette situation, il a été décidé d'établir un plan partiel d'affectation (PPA) concernant les parcelles comprises entre l'avenue de Béthusy, le passage Vincent-Perdonnet et les parcelles N°s 10'533, 10'534 et 10'473 de Lausanne.

La mise en œuvre de ce PPA nécessite de définir conventionnellement les relations de droit privé entre les propriétaires des parcelles N°s 10'472 et 10'473 de Lausanne, ainsi que les conditions d'aménagement du domaine public adjacent.

Ceci exposé, les parties conviennent :

1. Vues droites et obliques sur les parcelles N°s 10'472 et 10'473

Les parties constituent une servitude foncière de « vues droites et obliques », conformément aux articles 13 et suivants du code rural et foncier du 7 décembre 1987, qui leur permettra d'établir toutes ouvertures sur la limite commune, soit :

- a) sur la parcelle N° 10'473 en faveur de la parcelle N° 10'472 en façade « est » des bâtiments C et D à construire, teinte bleue du plan du 20 avril 2005 établi par le service du cadastre ;
- b) sur la parcelle N° 10'472 en faveur de la parcelle N° 10'473 en façade ouest du bâtiment N° ECA 8395b, teinte mauve du plan établi par le service du cadastre.

Cette servitude sera concédée pour une durée illimitée et à titre gratuit. Les frais de géomètre seront pris en charge par la Commune. Les frais de notaire, de registre foncier et autres seront pris en charge par Perret SA.

2. Consolidation et protection du bâtiment N° ECA 8395b et du mur de clôture du préau lors de la démolition du bâtiment N° ECA 8401

Lors de la démolition du bâtiment N° ECA 8401 sis sur la parcelle N° 10'472, le propriétaire de dite parcelle prendra entièrement à sa charge tous les travaux de consolidation et de protection du bâtiment N° ECA 8395b et du mur de clôture du préau. Il assumera également toutes les responsabilités pour tout dommage et inconvénient dont ces travaux de démolition du bâtiment N° ECA 8401 pourraient être la cause ou l'objet, tout particulièrement envers le bâtiment N° ECA 8395b.

Toutefois, si au cours de la démolition du bâtiment N° ECA 8401 on découvrait des appuis du bâtiment N° ECA 8395b sur le bâtiment N° ECA 8401 autres que ceux qui s'exerceraient sur l'éventuel mur mitoyen qui devrait être conservé, des solutions devraient être trouvées d'un commun accord entre les propriétaires concernés. Dans ce cas uniquement, les frais inhérents à l'emprise de ces appuis qui ne s'exerceraient pas sur l'éventuel mur mitoyen seront à la charge du propriétaire de la parcelle N° 10'473.

3. Cession du hors-ligne de la parcelle N° 10'472, propriété de Perret SA

Perret SA cédera gratuitement à la Commune le hors-ligne au nord de la parcelle N° 10'472 d'une surface approximative de 15 m², teinté en jaune sur le plan du 20 avril 2005 établi par le service du cadastre.

Le terrain sera cédé pour être incorporé au domaine public communal aux conditions particulières des services communaux qui seront émises au cours de la procédure d'autorisation de construire du bâtiment prévu par le PPA.

Les frais de géomètre, de notaire, de registre foncier et autres seront entièrement à la charge de la Commune.

4. Accès aux futurs bâtiments C et D ainsi qu'aux constructions basses nouvelles

Les accès à pied et pour tous véhicules aux futurs bâtiments C et D ainsi qu'aux constructions basses nouvelles sises sur la parcelle N° 10'472 ne se feront pas par la parcelle N° 10'473. Ainsi, aucun droit de passage à pied et pour tous véhicules ne sera sollicité auprès du propriétaire de ladite parcelle.

5. Actes en la forme authentique

Dès la mise en vigueur du plan partiel d'affectation, mais au plus tard dans les 6 mois qui suivent, les parties s'engagent à constituer en la forme authentique :

- 1) La servitude foncière de « vues droites et obliques », objet du chiffre 1 de la présente convention.
- 2) La promesse de cession du hors-ligne de la parcelle N° 10'472, garantie par un pacte d'emption, objet du chiffre 3 de la présente convention.

Le choix du notaire sera effectué d'entente entre les parties.

6. Dispositions finales

Si le plan partiel d'affectation n'était pas légalisé, ou si les ratifications légales n'étaient pas obtenues, la présente convention serait purement et simplement considérée comme caduque, sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

Perret SA s'engage, en cas de vente, à donner aux acquéreurs éventuels connaissance de la présente convention et à leur faire reprendre les droits et obligations en découlant.

Etablie en 2 exemplaires originaux à Lausanne, un pour chaque partie, le 15 juin 2005.

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° 2006/30 de la Municipalité, du 15 juin 2006 ;
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 les parcelles comprises entre l'avenue de Béthusy, le passage Vincent-Perdonnet et les parcelles N^{os} 10'533, 10'534 et 10'473 avec les modifications suivantes :
 - sur le plan, une fraction de la zone de construction basse est déplacée le long de la limite est du plan ;
 - la cote d'altitude maximale de la partie inférieure de la zone de constructions basses est fixée à 533.95 ;
 - l'article 20 du règlement est complété par la phrase suivante : « la partie accessible sera interrompue à 1 m de la limite de la parcelle N° 10'470 » ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité aux oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et Technologie sanitaire Perret SA, propriétaire de la parcelle N° 10'472, telle qu'elle figure au chapitre 7 ;
5. 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 ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. 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 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. 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