

Travaux

**Plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Grangette »  
concernant la parcelle n° 20382 et la portion de la parcelle n° 2394  
permettant l'accès à l'avenue du Grey**

**Préavis n° 2010/67**

Lausanne, le 22 décembre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

En date du 23 avril 2003, l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA) contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud a fait parvenir une demande de modification du plan d'extension n° 598.

Dans le cadre d'une réflexion générale sur l'organisation et la restructuration de son siège, l'ECA a mené en mai 2000 une étude de faisabilité pour la mise en valeur des terrains de la Grangette et du Désert à Lausanne. Ses conclusions proposent, à la Grangette sur la parcelle n° 20382 colloquée en zone intermédiaire, la création d'une zone destinée à des bâtiments administratifs, de formation et d'exposition de matériaux complétant les activités de l'ECA déjà implantées dans les anciens bâtiments de La Grangette.

Depuis lors, les activités et prestations de l'ECA ont sensiblement évolué, conduisant l'établissement à envisager également la délocalisation, la concentration et le développement de ses activités à La Grangette à Lausanne, le site de Pully étant saturé. En prévision du développement futur de l'établissement et du regroupement des divisions, l'ECA a défini ses besoins à court, moyen et long terme, notamment pour son siège, le centre de formation de l'ECA à La Grangette et le centre de traitement des alarmes.

En date du 11 mai 2004, la Municipalité de Lausanne a préavisé favorablement la modification du plan d'extension n° 598.

Le présent plan a pour but de créer une zone constructible d'environ 11'000 m<sup>2</sup> affectée à des activités administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes. Il admet un total de 22'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, dont 12'000 m<sup>2</sup> destinés aux activités de l'ECA. Le reste, soit 10'000 m<sup>2</sup>, sera réservé à des tiers pour des activités administratives, de formation, sportives ou culturelles moyennement gênantes, ainsi qu'à quelques logements de fonction. Le nombre de places de stationnement est limité à 300. Ce nombre relativement élevé s'explique par le fait que les employés de l'ECA doivent se déplacer sur tout le territoire cantonal pour procéder aux constats après les avis de sinistres. Un plan de mobilité sera effectué au moment de la construction des bâtiments.

Par ce plan, 9'068 m<sup>2</sup> sont transférés de la zone intermédiaire à la zone agricole en compensation, d'une part, des surfaces d'assolement transférées en zone à bâtir par le plan partiel d'affectation « Le Désert », et d'autre part, des surfaces d'assolement désormais affectées à la zone d'accès sise en limite sud par le présent plan partiel d'affectation.

## 2. Préambule

### 2.1. Historique

Le bâtiment n° ECA 3952, sis à l'avenue du Grey 113, a reçu le 8 mars 1995 la note \*4\* au recensement architectural. Ce bâtiment a été lourdement transformé, en particulier à l'intérieur, afin de satisfaire les besoins du centre de formation de l'ECA. Ses origines remontent au milieu du XVII<sup>e</sup> siècle et le long bâtiment actuel possède encore à peu près les dimensions qu'il montrait dans le premier quart du XVIII<sup>e</sup> siècle. Vers 1823, des travaux d'agrandissement et reconstruction, notamment l'extension du rural à l'arrière, lui donnent sa volumétrie actuelle. De l'autre côté de la cour s'élève une dépendance d'élégantes proportions, à toit à demi-croupes. Malgré les transformations subies au XX<sup>e</sup> siècle, ces deux bâtiments méritent d'être conservés et le plan proposé, avec son règlement, assure cette conservation.

Pour le surplus, les terrains inclus dans le périmètre sont actuellement utilisés pour l'agriculture ou occupés par la forêt.

### 2.2. Plan en vigueur

Le règlement du plan d'extension de 1942 classait les terrains compris dans le périmètre du plan en zone périphérique.

Le plan d'extension n° 598 du 28 novembre 1980 a classé ces terrains en zone intermédiaire. A ce titre, ils sont inconstructibles.

### 2.3. Les raisons du présent plan

Le plan a pour but de créer un secteur d'activités tertiaires surtout destiné au développement de l'ECA qui est propriétaire des terrains et occupe les bâtiments de la ferme des Grangettes (centre de formation).

En prévision du développement futur de l'établissement et du regroupement des divisions, l'ECA a défini ses besoins à court, moyen et long terme, notamment pour :

- le siège ;
- le centre de formation de l'ECA à « La Grangette » ;
- le centre de traitement des alarmes.

Les locaux du siège et la Division de Prévention arrivent à saturation, leur déplacement devient indispensable. Pour les besoins de la Division Défense Incendie et Secours et l'extension du centre de formation à la « La Grangette », la construction de salles de cours, de salles d'expositions des matériaux et des techniques de prévention sont nécessaires pour la formation de toutes personnes liées à la prévention et à la sécurité des immeubles.

Inventaire des surfaces de plancher actuelles :

- siège social à Pully : 3'400 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher ;
- centre de formation « La Grangette » : 2'400 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher.

L'objectif est de créer, à terme, en plus des 2'400 m<sup>2</sup> de plancher du centre de formation déjà sur le site, environ 5'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires réservés à l'accueil du siège, aux divisions de Secours et de Prévention, ainsi qu'à quelques logements de fonction. Ce ne sont pas moins de 12'000 m<sup>2</sup> qui sont nécessaires à l'ECA. Le reste des 22'000 m<sup>2</sup> autorisés par le présent plan, soit 10'000 m<sup>2</sup>, sera réservé à des activités administratives, de formation, sportives ou culturelles moyennement gênantes.

### 3. Caractéristiques du plan

Le plan délimite :

- un périmètre d'implantation destiné à recevoir un ou plusieurs bâtiments dont la surface de plancher globale n'excédera pas 22'000 m<sup>2</sup>. Ils sont destinés aux activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes ; quelques logements de fonction sont admis. Le périmètre comprend les bâtiments actuels de La Grangette ;
- une zone d'accès correspondant à l'assiette de la route qui desservira les bâtiments depuis l'avenue du Grey ;
- une zone de verdure inconstructible créant une séparation entre le périmètre d'implantation et la forêt.

Il fixe les règles de construction nécessaires pour ces bâtiments ; il définit en particulier le nombre maximal de places de stationnement à 300 et limite la hauteur des constructions à la hauteur de frondaison de la forêt avoisinante.

Le reste du terrain est classé en zone agricole, hormis une petite surface qui est affectée par le plan n° 661 en zone de l'aéroport.

### 4. Surfaces d'assolement

*Pérennisation des surfaces d'assolement du plan partiel d'affectation « Le Désert » et de l'accès sud du plan partiel d'affectation « La Grangette »*

La parcelle n° 20382 d'une surface de 29'641 m<sup>2</sup> est colloquée en zone intermédiaire selon le plan d'extension n° 598.

Le plan prévoit d'affecter une surface de 9'068 m<sup>2</sup> de cette parcelle en zone agricole en compensation des :

- 7'935 m<sup>2</sup> de la zone agricole de la parcelle n° 20381 faisant l'objet du plan partiel d'affectation « Le Désert » qui seront versés à la zone à bâtir ;
- 1'133 m<sup>2</sup> de la zone agricole de la parcelle n° 2394 qui seront versés à la zone d'accès.

La nouvelle zone agricole grevée sur cette parcelle ne peut être prise en compte puisqu'elle compense les zones agricoles des parcelles n°s 20381 et 2394.

Ces compensations sont conformes aux demandes du chef du département de l'économie adressées par courrier du 10 juillet 2007 à la Municipalité de Lausanne.

*Compensation des surfaces d'assolement du plan partiel d'affectation « La Grangette »*

Les surfaces d'assolement doivent permettre l'approvisionnement de la Confédération (plan alimentaire 1980) en cas de crise grave.

Toutes les surfaces situées en zone ou en territoire agricole et en zone intermédiaire dont les caractéristiques climatiques, altitudinales et morphologiques permettent la culture mécanisée des plantes sarclées, des céréales et des plantes fourragères ont été prises en compte comme surfaces d'assolement pour autant qu'on puisse en attendre des récoltes normales.

En matière de surfaces d'assolement, la Municipalité de Lausanne a adopté, en date du 8 juillet 2009, sa stratégie de compensation et l'a fait parvenir pour adoption au Département de l'économie en date du 9 juillet 2009.

### 5. Agenda 21 – Développement durable

Le présent plan permet de sauvegarder le patrimoine paysager du site en créant une zone verte inconstructible dans la limite des 15 m à l'aire forestière et en limitant un maximum l'impact des

constructions sur l'environnement grâce à une hauteur maximale des constructions fixée à la hauteur de frondaison de la forêt avoisinante.

Le nombre de places de stationnement est limité à 300. Un plan de mobilité sera réalisé par l'ECA, afin d'offrir un éventail de mesures pour favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires et professionnels.

Enfin, l'inscription d'une servitude foncière de passage public à pied favorise ce type de mobilité, et confirme le chemin existant.

## **6. Règlement**

### **Chapitre I – Dispositions générales**

1. Le présent plan a pour but de créer une zone constructible affectée à des activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes.
2. Il annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans votés antérieurement, à l'exception des dispositions du plan général d'affectation (PGA) qui s'appliquent à titre supplétif.

### **Chapitre II – Zone mixte d'activités tertiaires et d'utilité publique**

#### **Destination**

3. Cette zone est destinée aux activités tertiaires, administratives, de formation, culturelles et sportives moyennement gênantes. Quelques logements de fonction sont admis.

Elle comprend les aires suivantes :

- aire d'implantation des constructions ;
- aire d'accès principal et de stationnement ;
- aire de verdure.

#### **Aire d'implantation des constructions**

4. La surface brute de plancher maximale admissible est de 22'000 m<sup>2</sup>, calculée selon l'art. 17 du PGA.
5. La hauteur des façades et de tout gabarit des toitures et des attiques ne dépassera pas 15 mètres. Seuls des souches de cheminées et de ventilation, les poulies et renvoi d'ascenseurs, les antennes ainsi que d'éventuelles installations de captage solaire peuvent dépasser cette hauteur.
6. Les dimensions en plan et le nombre de bâtiments ne sont pas précisés.
7. La distance, mesurée en tout point, entre deux nouveaux bâtiments sur la même parcelle est de six mètres au minimum. Une liaison souterraine ou passerelle entre bâtiment peut être admise.
8. La distance entre un bâtiment et l'aire d'accès principal est de 3 mètres au minimum. Elle est valable aussi pour les balcons et les avant-corps. Toutefois, les avant-toits et marquises peuvent s'implanter en limite de l'aire d'implantation. La distance entre un bâtiment et la zone agricole est de 3 mètres au minimum.

#### **Aire d'accès principal et de stationnement**

9. L'accès principal et routier se fait depuis l'avenue du Grey.
10. Le chemin pédestre existant, en aval de la parcelle, le long de la forêt, est lié au chemin de Pierrefleur par un cheminement piétonnier qui fait l'objet d'une servitude foncière de passage à pied public.
11. Un ou des emplacements pour conteneurs seront prévus le long de la voie d'accès, en retrait du trottoir. Leurs dimensions et leur(s) emplacement(s) seront fixés d'entente avec la Municipalité.

12. Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers et deux-roues est défini par la norme VSS en vigueur. Cependant, le nombre total de toutes les places réservées aux véhicules légers est limité à 300 au maximum.
13. Les places de stationnement sont réalisées en sous-sol. Les places de stationnement à l'air libre sont limitées aux places admises pour les visiteurs et les deux-roues.
14. Afin d'offrir un éventail de mesures pour favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements pendulaires et professionnels, un plan de mobilité est mis en place par les employeurs de l'aire d'activité, seuls ou de façon concertée. Cette offre peut s'étendre aux visiteurs du site.

#### **Aire de verdure**

15. Cette zone est destinée à la protection du massif forestier. Elle est inconstructible. Aucune nouvelle voie d'accès ne peut y être aménagée. Les voies d'accès aux bâtiments et à la forêt et des cheminements piétonniers existants peuvent être maintenus.

#### **Bâtiments à conserver**

16. Les bâtiments n<sup>os</sup> ECA 3952 et 3955, en note \*4\* au recensement architectural doivent être maintenus, notamment en ce qui concerne la volumétrie générale, à savoir : le volume et les matériaux de la toiture, le style de façade, les formes et les dimensions des percements, la nature et les teintes des matériaux mis en œuvre.

La Municipalité peut autoriser des agrandissements n'impliquant pas une augmentation de plus d'un quart de la surface habitable existante au jour de la mise en vigueur du présent plan, à condition que ceux-ci s'harmonisent avec la volumétrie et l'architecture du bâtiment et des constructions avoisinantes.

En cas de destruction accidentelle, les bâtiments existants peuvent être reconstruits selon le même gabarit et avec le même nombre d'étages hors sol en dessous de la corniche.

17. Les bâtiments n<sup>os</sup> ECA 14031 et 14032 peuvent être démolis, transformés ou agrandis.

### **Chapitre III – Aire forestière**

18. L'aire forestière est régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et dans la zone inconstructible le long des lisières.
19. L'aire forestière est indiquée à titre définitif sur le plan. Elle correspond à la constatation de nature effectuée dans le cadre du PGA approuvé en juin 2006.

### **Chapitre IV – Zone agricole**

20. La zone agricole est régie par les dispositions légales fédérales et cantonales.

### **Chapitre V – Dispositions complémentaires**

21. Les projets de constructions sont accompagnés d'un plan détaillé des aménagements extérieurs. Le plan indique notamment le traitement des surfaces enherbées (pelouses, prairies, etc.) et les plantations d'arbres et de buissons. Les plantations se font de préférence avec des essences indigènes en station.
22. La Municipalité refuse tout projet s'écartant manifestement des objectifs et principes urbanistiques exposés ou prévoyant des terrassements excessifs en vue de dégager exagérément des portions de façade.
23. La Municipalité fixe les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

24. Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB). Une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions architecturales visant à réduire les nuisances sonores et à assurer le respect des exigences de l'art. 29 de l'OPB fait obligatoirement partie du dossier d'enquête pour tout nouveau bâtiment.
25. Toute nouvelle construction ou modification de bâtiment, voire d'installation, située à l'intérieur dudit périmètre doit respecter le cadastre de limitation d'obstacle. Elles doivent également être soumises à l'examen de l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC).
26. Selon les puissances demandées en énergie, les constructeurs mettent à disposition des services industriels un emplacement pour réaliser une sous-station de transformation.

## Chapitre VI – Dispositions finales

27. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération et le Canton.

### **7. Convention entre l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud et la Commune de Lausanne**

L'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud, propriétaire du terrain, et la Commune de Lausanne ont établi et signé le 21 octobre 2010 une convention, qui définit notamment la constitution d'une servitude de passage public d'une largeur minimum de 2.50 m, pour le passage à pied ou avec d'autres moyens de mobilité douce, correspondant aux cheminements piétonniers existants ou prévus permettant de relier notamment le chemin Guillaume-de-Pierrefleur et l'avenue du Grey. Les frais d'aménagement et d'entretien incomberont au propriétaire des fonds servants.

### **8. Procédure**

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'économie (DEC), 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 2010.

Il a suscité une opposition et aucune observation. La Direction des travaux a rencontré l'opposant dans le cadre d'une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. L'opposition n'a pas été retirée.

### **Opposition de M. Pierre Santschi**

Son opposition est indissociable de celle déposée contre le plan partiel d'affectation « Le Désert » et soumise simultanément.

L'opposition est libellée comme suit :

- 1) *Je fais allusion au refus du service de l'urbanisme (courriel de ce dernier à moi-même du 21.04.2010 - 11h22) de mettre à disposition pour l'enquête le document du 08.07.2009 de la Municipalité de Lausanne décrivant (peut-être) sa stratégie en matière de surfaces d'assolement (référéncé en page 10 du rapport de conformité sur le PPA « Grangette » du 11.03.2010). Cette opacité empêche les citoyens et autres intéressés de contrôler la conformité des mesures de compensation des terrains agricoles et/ou vivants impliquées dans les PPA soumis à l'enquête.*
- 2) *Le PPA « Bressonne » auquel font référence, directement ou indirectement, les deux dossiers d'enquête, n'est pas montré dans l'enquête. Ceci rend également impossible le contrôle mentionné au point 1) ci-*

*dessus. Cette absence est d'ailleurs contraire au principe de coordination notamment mis en évidence à l'art. 25a LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), et également contraire à l'art. 4 LAT.*

### **Réponse aux points 1) et 2)**

La stratégie en matière de surfaces d'assolement décrit de quelle manière la Municipalité entend compenser sur son territoire les surfaces d'assolement qui seront mises à contribution pour le développement urbain. En effet, d'importants projets dont Métamorphose sont situés sur ce type de surface. La Municipalité a recherché dans un premier temps des surfaces de compensation sur des parcelles dont la Commune est propriétaire. Les Prés de la Bressone et Sainte-Catherine situés de part et d'autre de la route de Berne répondent à cette définition.

Dans un second temps, elle a identifié des parcelles appartenant à des privés et la Municipalité doit se déterminer sur la suite à donner.

- 3) *Ces PPA sont fondamentalement contraires aux objectifs de santé publique (art. 138 al. 1 Cst VD) de par la diminution des zones naturelles évoquées sous point 4) ci-dessous. Les zones touchées sont en effet des sources de régénération des habitants de la région (notamment des occupants des gigantesques immeubles locatifs avoisinants).*
- 4) *Les implantations prévues par ces PPA sont prévues extérieurement à la zone urbanisée, et donc de ce fait sont contraires à des dispositions du Plan directeur cantonal (notamment mentionnées à l'art 2.2 de celui-ci qui précise que les densifications doivent se faire « à l'intérieur de la ville compacte »). Diminuer les zones naturelles (agricoles et/ou vivantes) par des réalisations sans compensation (une compensation effective devrait rendre à la nature – sur le terrain et non pas sur plans – des surfaces au moins équivalentes de béton et/ou de bitume existantes) est en outre contradictoire avec les déclarations emphatiques des exécutifs sur leur « respect » des principes du « développement durable ». **Une compensation par changement d'affectation sur plans n'est pas, scientifiquement, sémantiquement, et selon la bonne foi, une compensation.** Toute autre interprétation, même et surtout qualifiée de juridique, viole dans les faits les principes de bonne foi mentionnés aux art. 7 al. 2 Cst VD et art. 5 al. 3 Cst féd.*

### **Réponse aux points 3) et 4)**

Les règles et principes invoqués par l'opposant, y compris le plan directeur cantonal et la protection de la santé publique, n'excluent pas rigoureusement l'extension du territoire urbanisé ; la densité prévue par le plan proposé a précisément pour effet de limiter le gaspillage de terrain. Pour le surplus, l'urbanisation de ce secteur situé à l'intérieur du périmètre compact du PALM (plan d'agglomération Lausanne-Morges) est prévue par le plan directeur communal. La compensation des surfaces d'assolement est effectuée conformément aux exigences du droit fédéral.

- 5) *Enfin, on ne comprend pas pourquoi, alors que les deux zones touchées sont adjacentes, elles ne font pas l'objet d'un seul PPA. Cela complique l'étude et le pouvoir d'examen des citoyens, des intéressés et des personnes touchées, violant ainsi les principes d'information et de participation imposés par l'art. 4 LAT, ce qui est également un motif d'opposition.*

### **Réponse**

Les deux secteurs « Le Désert » et « La Grangette » sont certes contigus mais nettement délimités par la pente du terrain et la présence de la forêt. S'ils appartiennent au même propriétaire, les caractéristiques de leur périmètre sont très différentes (l'un est un plateau situé en pleine campagne, l'autre un terrain en pente situé dans une zone urbanisée) et ils sont destinés à des affectations différentes (pour l'un des locaux administratifs, pour l'autre des logements). Eu égard à ce qui précède, il se justifie donc de les traiter séparément.

## 9. 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° 2010/67 de la Municipalité, du 22 décembre 2010 ;  
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 ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre acte des principaux éléments de la convention la convention entre la Ville de Lausanne et l'Etablissement cantonal d'assurance contre incendie et éléments naturels du canton de Vaud, tels qu'ils figurent au chapitre 7 ;
4. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
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 *ci-dessus* 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 :  
*Philippe Meystre*

Annexes :

- Hors texte du plan partiel d'affectation
- Convention du 21 octobre 2010 entre l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud et la Commune de Lausanne
- Hors texte du plan de servitude, en annexe à la Convention