

Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre le chemin du Levant, l'avenue de Jaman, l'avenue Charles-Secrétan et le chemin de Bellevue - Radiation du plan d'extension n° 593 approuvé par le Conseil d'Etat le 23 juillet 1980

Préavis N° 2012/41

Lausanne, le 20 septembre 2012

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le quartier pittoresque de Bellevue est situé dans le secteur centre-est du territoire urbanisé lausannois. Il est délimité par le chemin du Levant, l'avenue de Jaman, l'avenue Secrétan et le chemin de Bellevue.

Par la demande de la Fédération Internationale de Natation (FINA) qui envisage de s'installer dans le pavillon Bellevue (1876) sis à l'avenue Secrétan 13 et à la nécessité d'affecter la zone B du plan d'extension n° 593 du 23 juillet 1980, il a été jugé opportun de réviser les droits à bâtir du secteur en radiant ce plan d'extension et de le remplacer par un nouveau plan partiel d'affectation (PPA).

Le PPA qui est proposé affecte la portion nord du périmètre, le long du chemin du Levant, en zone mixte de moyenne densité du plan général d'affectation (PGA), la portion ouest, le long du chemin de Bellevue, en zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires, ainsi qu'en zone d'installations publiques réservée aux services industriels et le solde, le long des avenues Secrétan et de Jaman, en zone d'habitation de faible densité.

2. Préambule

2.1. Historique

Le quartier résidentiel de Bellevue est issu du morcellement du domaine du même nom créé au XVIIIe siècle. A cette époque, la maison de maître construite par la famille Vullyamoz se trouve isolée au milieu des vignes et des champs et il en sera de même jusqu'à la fin du XIXe siècle, au moment où quelques villas se construisent dans les environs. La voirie actuelle qui délimite ce quartier, le chemin de Bellevue, l'avenue Secrétan, le chemin du Levant et l'avenue de Jaman n'ont alors pas encore été tracés. L'urbanisation de la colline trouve son origine proprement dite dans le plan d'extension de 1905. Si le plan lui donne corps en dessinant ses contours sinueux et ses ramifications avec les quartiers adjacents selon les théories urbanistiques pittoresques de Camillo Sitte, le plan de parcellement de 1910 lui confère son caractère et sa spécificité en proposant un plan en anneau autour de l'ancien château. Proche du centre mais néanmoins à l'écart du tumulte, protégé des nuisances, le quartier de Bellevue, limitrophe du Tribunal Fédéral qui va être construit entre 1922 et 1927 sur le domaine de Mon-Repos, est conçu pour une classe sociale privilégiée. De

grandes villas pourvues de tout le luxe et le confort du début du XXe siècle fleurissent alors sur les flancs de la colline. Préservé jusqu'à nos jours, le quartier conserve ses origines inscrites dans sa topographie et dans son architecture.

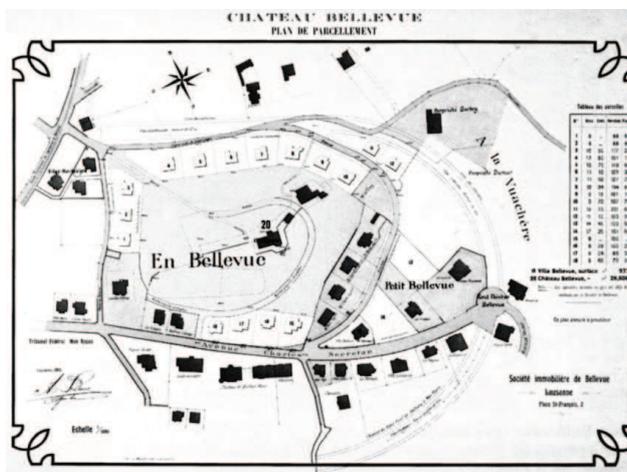
2.1.1 *Historique de la campagne de Bellevue*

Le domaine de Bellevue a été constitué à partir de plusieurs petites propriétés réunies par la famille Vullyamoz au XVIIIe siècle. À cette époque, le lieu apparaît sous le toponyme de «Montpoulin». Il ne prendra le nom de Bellevue qu'au milieu du XVIIIe siècle. La propriété est attestée en 1762¹. Le capitaine Samuel Vullyamoz y fit édifier une métairie en 1762-1763. Paul d'Huc, un réfugié huguenot issu de la petite noblesse du sud de la France, racheta la campagne en 1767. Il devint également propriétaire du domaine de Béthusy en 1771. La famille d'Huc posséda Bellevue jusqu'en 1790 puis la revendit à trois personnes dont Michel Henniger, commerçant, qui en est le seul propriétaire en 1796. La propriété resta dans la famille jusqu'en 1866. Sur le plan Berney de 1838, elle apparaît sous le toponyme « sous Bellevue ». Une maison de maîtres, une dépendance, une grange-écurie, et une étable à porcs y figurent appartenant à Jean-Jacques Henninger. De 1839 à 1841, elle servit de refuge à la famille légitimiste française Charrette de la Contrie. De 1851 à 1860, la campagne fut transformée en pensionnat de jeunes filles. En 1860, elle passe aux mains de Henri van Muyden-Sautter qui acheta le domaine. Il fit rénover et agrandir la demeure d'une aile latérale à l'est en 1861. L'hoirie van Muyden-Sautter vendit en 1906 une partie du domaine puis le solde à une société immobilière en 1910 qui établit sur l'ensemble un plan de parcellement. Après le décès de veuve van Muyden en 1910, la maison est vendue à la famille de Cérenville-Mercier qui l'appela « Vieux-Bellevue ».

2.1.2 *Plan directeur d'extension de 1905*

En réponse à l'urbanisation grandissante de Lausanne au XIXe siècle, la Municipalité chercha à se doter d'un plan rationnel pour l'agrandissement de la ville, assorti d'un règlement. Le plan d'extension voté en 1905 est le fruit d'un long processus qui a conduit à sa mise en place. L'intervention de la Commission d'Art public, lors de la présentation de l'avant-projet du plan proposé par la Municipalité le 15 octobre 1903, fut déterminante. Cette commission, fondée en 1902, avait pour but de veiller au maintien du caractère artistique et pittoresque de Lausanne. Ses membres étaient des partisans des théories d'urbanisme pittoresque de Camillo Sitte tels que les architectes Melley, Meyer, Wirz et Théophile Van Muyden. Ils rédigèrent un rapport critique sur le projet de plan d'extension dans lequel ils regrettaient notamment le manque d'études préparatoires effectuées en amont de sa réalisation comme le préconise Sitte. Selon leurs observations, cela se traduisait notamment par le manque de prise en compte de la topographie, le choix de tracer des voies nouvelles alors que d'anciennes existaient (de plus, elles ne convergeaient pas vers le centre ville) et une absence de préoccupation d'esthétisme. Les auteurs déploraient la perte d'identité et du pittoresque de Lausanne conduisant à un enlaidissement de la ville.

*Plan de morcellement
de 1911*

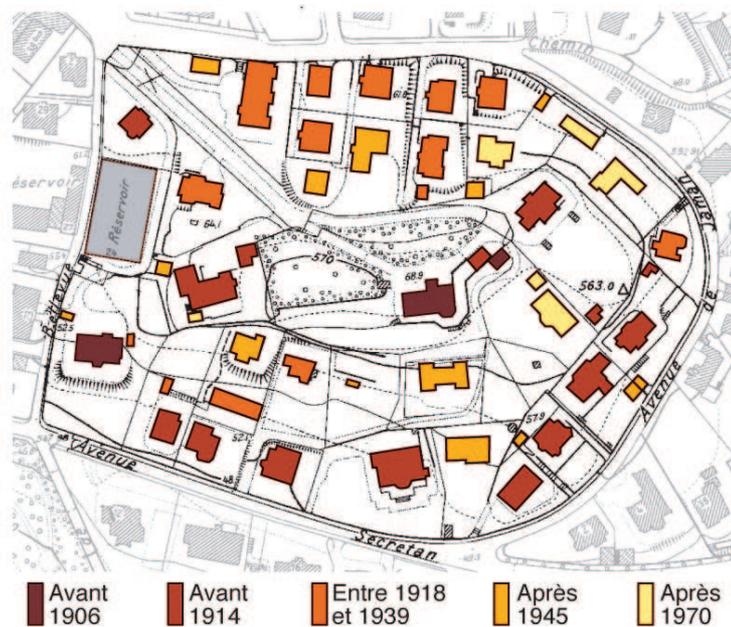


¹ AVL, D, source tirée par M.Grandjean, MAH, Vaud, IV, p.212

À la suite de ce rapport, la Municipalité proposa à ses détracteurs l'étude d'une variante du plan d'extension. Elle fit alors appel à un émule de Camillo Sitte, l'architecte Edouard Davinet de Berne. Le 20 juillet 1905, le Conseil communal adopta le premier plan directeur d'extension. Il est le résultat de deux tendances. L'une issue du modèle « hygiéniste » qui se fonde sur l'ouverture de l'espace avec le percement de grandes artères rectilignes, l'établissement de ronds-points, l'autre venant du modèle pittoresque apporté par le travail conjoint de la Commission d'Art public et de l'architecte E. Davinet. Toutefois, la Commune répondit par la négative aux trois points du préavis du rapport de la Commission en 1903 qui étaient : la création d'un bureau du plan d'extension destiné à l'étude du plan directeur et aux projets proposés par les propriétaires, la mise en place d'une commission spéciale permanente chargée du contrôle des propositions faites par le bureau du plan d'extension, et enfin, l'examen immédiat, par la commission spéciale, du plan d'extension nouvellement décidé avec à sa charge l'établissement du programme des réalisations à venir.

2.1.3 *Le plan d'extension et la colline Bellevue*

En 1906, la propriété van Muyden-Sautter fut vendue à la Société immobilière de Bellevue. Elle confie l'établissement d'un plan de parcellement au géomètre Prod'hom qui faisait partie de la commission de 1903 pour l'exécution du plan d'extension. Lors de la vente de la propriété, seules l'avenue Secrétan et le chemin du Levant existaient (en plus du chemin de Bellevue qui est un tracé ancien). La première a été construite en 1896, à partir d'un chemin existant, à la suite de l'édification de l'institut Brillantmont. En 1899, le chemin de la Sallaz à la Perraudettaz est baptisé « Chemin du Soleil Levant » puis devint, à l'usage, « Chemin du Levant ». L'avenue de Jaman fut terminée en 1911. Elle est issue de la transformation d'une voie qui suivait la courbe du terrain partant du croisement Secrétan-Chandolin pour rejoindre le chemin du Levant. Lors de l'établissement du plan, le géomètre propose une urbanisation autour du château avec un morcellement rayonnant de la campagne ayant la maison de maître pour centre. Avec la reprise des tracés anciens, les voies nouvelles (Secrétan et Jaman) suivent la courbe du terrain et offrent une promenade avec vue sur le lac. Ainsi le plan Prod'hom s'inscrit-il pleinement dans la continuité du programme pittoresque.



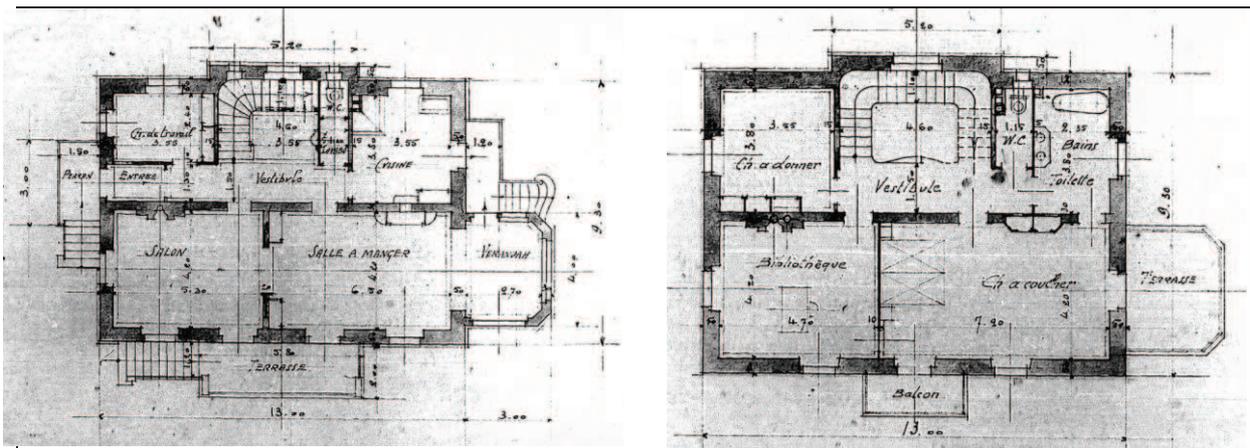
Phases de construction

2.1.4 L'urbanisation du quartier de Bellevue

Les successeurs de H. van Muyden-Sautter se trouvent à la tête d'un lot de 15 parcelles à bâtir, offertes à des prix de 30 centimes par mètres carrés, ce qui reste uniquement accessible à une catégorie d'acheteurs privilégiés. En effet, les professions des habitants du début du siècle sont éloquentes à ce sujet. Quatre juges fédéraux font construire leur villa aux numéros 1, 3, 5, et 7 de l'avenue de Jaman en 1910. Leur installation dans le quartier s'explique par l'achat en 1910 par la Commune de la campagne de Mon-Repos, en vue d'y établir le nouveau Tribunal fédéral (construit entre 1922 et 1927). Le maître d'ouvrage de la villa du chemin de Bellevue 34, datée de 1912, est agent de change. Selon l'Indicateur vaudois de la même année, l'avenue Secrétan 15 est occupée par un banquier du nom d'Emile Masson. La villa néo-gothique de l'avenue Secrétan 13 est également la propriété d'un banquier nommé Jean Dubois. En 1923, cette dernière est occupée par un pasteur, W. Cuendet.

Bellevue fut aussi marqué par l'établissement de pensionnats. Ainsi la maison de maître (chemin de Bellevue 32) est transformée en institution morale pour jeunes filles entre 1851 et 1860. Plus tard, deux pensionnats sont nouvellement créés : le premier, le château Brillantmont (avenue Secrétan 16) construit en 1894 pour Heubi par F. Isoz, a gardé cette fonction jusqu'à aujourd'hui. Le second, une vaste demeure (chemin de Bellevue 26) conçue pour les demoiselles Hubbé et Nicati en 1912, a été transformé par la suite en habitation privée. Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage de ces villas firent appel à des architectes dont certains ont été des acteurs importants de l'architecture lausannoise de la première moitié du XXe siècle tels que René Bonnard, Jean Picot, Jean Taillens et Charles Dubois. Cette première phase de construction se situe globalement au sud et à l'est du quartier. L'urbanisation de la poche nord (chemin du Levant) s'est faite plus tardivement. Elle débute au milieu des années 30 puis se poursuit après la Seconde Guerre mondiale. Elle se caractérise par la construction d'immeubles locatifs par des sociétés immobilières. De fait, le profil socio-économique du quartier s'en trouve modifié.

Les plans des villas des années 1910 et 1920 présentent une grande similarité. Le rez-de-chaussée comprend les pièces de réception (salon, salle à manger) qui sont parfois prolongées par des bow-windows et des vérandas. L'escalier du hall dessert le premier étage où se trouvent chambres et salles de bain. La plus grande chambre s'ouvre en général sur un balcon au sud. Les combles sont réservés aux chambres de bonnes, bûcher ou débarras parfois à la chambre d'amis. Les sous-sols comprennent la chaufferie, pièces de stockage des denrées, la buanderie, les caves.



Rez-de-chaussée, Avenue de Jaman 7. Francis Isoz, 1910

Premier étage, Avenue de Jaman 7. Francis Isoz, 1910

Les jardins, à la mesure des villas qu'ils renferment, sont aménagés, parfois dessinés par l'architecte qui conçoit la villa (Jaman 7). Certains éléments se retrouvent invariablement sur toutes les propriétés : l'escalier et l'allée dallée reliant la rue à la porte d'entrée, la terrasse ceinturant la maison. Des murets, construits

autour de la terrasse ou des allées, structurent l'espace tout comme les essences, plantées au début du XXe siècle. Parfois présentes au moment de la construction, elles constituent un réel écran de verdure. Le fort dénivelé des jardins conduit dans certains cas les propriétaires à aménager la pelouse en deux niveaux de terrasses reliées par une volée de marches (Secrétan 13 et Jaman 3). Les jardins sont clôturés par de grands murs de pierres, surmontés de grilles en fer forgés. En bordure de rue, comme à l'avenue de Jaman et à l'avenue Secrétan, les murs sont construits de manière continue, le changement de propriété étant uniquement marqué par une variation de la hauteur ou un changement dans le style de ferronnerie. Cela a pour effet de renforcer le caractère homogène de l'îlot de Bellevue en soulignant ses limites.

Le mode d'urbanisation du quartier de Bellevue reste donc un cas rare. Deux zones seulement sont traitées selon ce modèle «pittoresque» à Lausanne en plus de la colline de Bellevue : les collines de Montchoisi et celle du Languedoc. Réalisé et planifié par ceux qui avaient défendu et porté ces théories, le quartier de Bellevue est un véritable manifeste pour un mode d'urbanisme «pittoresque». Le style des villas, le réseau viaire qui les englobe mais surtout le dénivelé des jardins qui confère un rapport particulier entre la rue et les villas, ont su être conservés jusqu'à aujourd'hui. Ce quartier est une spécificité dans l'histoire de l'urbanisme de Lausanne et à ce titre il mérite d'être préservé.

2.2. Recensement architectural et recensement des jardins d'intérêt historique

2.2.1 Le recensement architectural des bâtiments :

- Ch. de Bellevue 24, réservoir de 1957, parc, fontaine statue, recensé en note 3.
- Ch. de Bellevue 26, Pensionnat Grand Bellevue, 1912, recensé en note 3.
- Ch. de Bellevue 28, villa des architectes R. Bonnard et J. Picot, 1916, recensée en note 4.
- Ch. de Bellevue 32, maison de maître Le Vieux Bellevue, 1763, recensée en note 3, jardin recensé en note 2. Objet : allée et bosquets de grands arbres, recensés en note 2.
- Ch. de Bellevue 32A, communs, recensée en note 3.
- Ch. de Bellevue 34, villa, R. Bonnard et J. Picot, 1912, recensée en note 3, jardin recensé en note 3.
- Ch. de Bellevue 36, jardin recensé en note 3.
- Ch. du Levant 22, immeuble, H. Uberti, 1936, recensé en note 4.
- Av. Secrétan 13, Pavillon Bellevue, Th. Van Muyden, L. Bezencenet, 1876, villa recensée en note 2, jardin recensé en note 3.
- Av. Secrétan 15, villa, J. Tailens, Ch. Dubois, recensée en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. Secrétan 17, villa, Bellevue Cottage, 1910, recensée en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. Secrétan 19, W. Baumann, 1950, jardin recensé en note 3.
- Av. Secrétan 21, jardin recensé en note 3.
- Av. Secrétan 27, villa J. Tailens, Ch. Dubois, 1913, recensé en note 3, jardin recensé en note 3.
- Av. Secrétan 29, villa, S. Marmillod-Droguet, 1911, recensée en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. de Jaman 1, villa, R. Bonnard, J. Picot, 1910, recensée en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. de Jaman 3, villa, A. Gerster, 1910, recensée en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. de Jaman 5, villa, H. Meyer, 1910, recensée en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. de Jaman 7, villa et poulailler, F. Isoz, 1911, recensés en note 4, jardin recensé en note 3.
- Av. de Jaman 9, villa, J. Béguin, 1932, jardin recensé en note 3.

2.2.2 Le recensement des parcs et jardins historiques :

Le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS), produit par la Commune de Lausanne, est en phase de validation par le Canton de Vaud. Il a été effectué selon les critères internationaux de l'International Council on Monuments and Sites (ICOMOS).

La fiche n° 24 lausannoise du Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (Recensement ICOMOS), l'allée et le parc de la maison de maître Le Vieux Bellevue, de 1763, au chemin de Bellevue, sont recensés en note 2, degré d'importance régionale (voir aussi le chapitre Inventaire des monuments et des sites).

La fiche n° 127 lausannoise du Recensement ICOMOS, les jardins situés à l'av. de Jaman 2 à 20, et à l'av. Secrétan 41, sont recensés en note 3, degré d'importance locale.

La fiche n° 212 lausannoise du Recensement ICOMOS, les jardins situés à l'av. Secrétan 13 à 31, sont recensés en note 3, degré d'importance locale.

2.3 Affectation actuelle

Le plan d'extension (PE) n° 593 du 23 juillet 1980 affecte la zone A du plan au logement. Des locaux en rapport avec l'exercice de professions libérales (cabinets médicaux, bureaux d'architectes, etc.) peuvent exceptionnellement être admis. La parcelle communale 6433 le long du chemin de Bellevue est réservée à une construction basse semi-enterrée qui abrite un réservoir d'eau. Sa dalle toiture est aménagée en jardin-terrace accessible au public. Quant à la zone B du plan, elle doit faire l'objet d'un addenda pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments. En l'état, elle est inconstructible même si une dizaine de bâtiments de quatre niveaux y sont érigés.

3. Caractéristiques du plan

3.1 Accueil de la Fédération internationale de natation (FINA)

La Ville de Lausanne, capitale olympique depuis 1994 et capitale de l'administration du sport, a toujours soutenu l'implantation des fédérations sportives sur son territoire. A ce jour, vingt-cinq d'entre elles et vingt organisations internationales liées au sport (CIO, Tribunal arbitral du sport, bureau européen de l'Agence mondiale antidopage, etc.) sont recensées dans la région lausannoise. L'Académie internationale des sciences et techniques du sport (AISTS), centre de recherche et de formation multidisciplinaire basé à l'EPFL, a chiffré les retombées économiques de la présence de ces fédérations sportives internationales sur sol vaudois à plus de 200 millions de francs par an. Ces fédérations emploient, à l'heure actuelle, près de 1'000 collaborateurs sur sol vaudois.

La FINA, fondée en 1908 à Londres, a implanté son siège à Lausanne dès 1986. Par sa volonté de perdurer à Lausanne et compte tenu de l'évolution de son effectif, elle souhaite s'implanter à l'avenue Secrétan 13 et occuper le Pavillon Bellevue. Le projet de PPA permettra l'implantation de la FINA, reconnue d'utilité publique par la Confédération et octroiera des droits à bâtir supplémentaires sur la parcelle 6430. Un bâtiment de deux niveaux encastré dans la pente naturelle du terrain pourra être construit à l'arrière dudit pavillon. Sa toiture plate devra être végétalisée afin de permettre une meilleure intégration dans le site. La surface de plancher brute maximale ne pourra excéder 480 m², ce qui représente, par rapport aux droits à bâtir du PE n° 593 un doublement de la surface. En contrepartie, les droits à bâtir de la parcelle 6429 qui totalisent 360 m² ont été supprimés.

3.2 Affectations

La mixité souhaitée pour la parcelle 6430 qui accueillera la FINA sera étendue aux parcelles 6434 à 6436 ainsi qu'à la zone B du PE n° 593. Pour ce faire, les deux zones suivantes sont créées :

- zone mixte d'habitations et d'activités tertiaires destinée au logement et aux activités publiques et parapubliques (fédérations sportives, associations à but non lucratif, fondations, etc.),
- zone mixte de moyenne densité du plan général d'affectation.

Le solde du plan reste affecté au logement.

3.3 Protection du patrimoine bâti et végétal

Le PE n° 593 prévoit le maintien des bâtiments Secrétan 13 et 27 et Bellevue 32 et 34. Par ailleurs, des dispositions réglementaires particulières visent à préserver les jardins, les zones arborisées et des arbres isolés.

Compte tenu des qualités patrimoniales de ce quartier, ces mesures sont renforcées. Le projet de PPA prévoit :

- la conservation des bâtiments Bellevue 13, 15, 17, 21, 27, 29, Jaman 1, 3, 5, 7, Bellevue 26, 32, 34, moyennant la possibilité de réaliser 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 PPA, à l'exception du bâtiment ECA n° 7997 (Secrétan 13) inscrit à l'inventaire cantonal,
- la préservation de l'aire forestière définie par le PGA et de l'allée et les bosquets de grands arbres figurant à l'inventaire des monuments et des sites,
- la préservation des jardins d'intérêt historique.

Quant aux arbres isolés ils sont protégés par le chapitre 3.6 du PGA.

3.4 Densification

Les droits à bâtir ont été harmonisés dans la zone d'habitation de faible densité du projet de PPA. A l'exception de la parcelle 6440, tous les bâtiments peuvent désormais atteindre deux niveaux plus combles et le bâtiment sur la parcelle 6441, deux niveaux et demi plus combles afin de tenir compte, dans ce dernier cas, du niveau supplémentaire existant, dégagé par la pente du terrain. Par ailleurs, les droits à bâtir ont été supprimés sur les parcelles 1405, 6429, 7783 et 7787, afin de maintenir des jardins existants de bonne qualité.

La zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires reconduit les mêmes droits à bâtir, à l'exception, comme précisé précédemment, d'une nouvelle construction sur la parcelle 6430.

Enfin, la zone mixte de moyenne densité confirme les volumes des bâtiments existants. Des remaniements parcellaires pourraient, cependant, permettre sur ce secteur, une légère densification de la masse construite et atteindre un indice d'utilisation du sol global d'environ 1,4.

3.5 Accès et places de stationnement

Le principe du PE n° 593 de deux voies d'accès principales pour véhicules ne permettant pas le transit est reconduit dans le projet de PPA.

Un accès supplémentaire est toutefois prévu par le chemin de Bellevue. Celui-ci desservira un parking souterrain d'une quinzaine de places sur la parcelle 6430. Il sert à préserver le jardin historique recensé en valeur 2 et à ne pas augmenter les nuisances dans le périmètre du PPA. A l'occasion de la procédure du permis de construire du stationnement souterrain, un réaménagement sera étudié, entre autres, pour faciliter le passage des piétons le long du chemin de Bellevue

Le dimensionnement du stationnement est déterminé par la norme VSS en vigueur qui tient compte de la bonne desserte en transport public du quartier

4. Agenda 21 – Développement durable

Le maintien des qualités patrimoniales de ce quartier participe à l'amélioration du cadre de vie de la population. Il est en tout point conforme aux planifications de rang supérieur.

5. Conséquences financières

Ce préavis n'a aucune conséquence financière sur le budget de fonctionnement ou d'investissement de la commune.

6. Règlement

TITRE I – BUT DU PLAN

1. Le présent plan a pour but de :

- préserver les valeurs paysagères et patrimoniales du quartier de Bellevue,
- confirmer la zone d'habitation de faible densité,
- confirmer la zone d'installations publiques,
- créer une zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires destinée au logement, aux affectations publiques et parapubliques et aux professions libérales,
- créer une zone mixte de moyenne densité.

2. Le plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement, à l'exception du plan général d'affectation (PGA) dont les dispositions s'appliquent à titre supplétif.

TITRE II - ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES

3. La zone d'installations publiques est destinée à un réservoir d'eau et à des locaux techniques des services industriels.

4. Les constructions s'inscrivent à l'intérieur du périmètre de la zone. Elles sont semi-enterrées et la dalle toiture est aménagée en jardin-terrasse accessible au public.

TITRE III - ZONE MIXTE DE MOYENNE DENSITE

5. Les dispositions du chapitre 4.4 du PGA sont applicables.

TITRE IV – ZONE D’HABITATION DE FAIBLE DENSITE ET ZONE MIXTE D’HABITATION ET D’ACTIVITES TERTIAIRES

Chapitre 1 – Destination des constructions

6. La zone d’habitation de faible densité est destinée au logement.

Des locaux en rapport avec l'exercice de professions libérales (cabinets médicaux, bureaux d'architectes, etc.) pourront exceptionnellement être admis.
7. La zone mixte d’habitation et d’activités tertiaires est destinée au logement, aux activités publiques et parapubliques (fédérations sportives, associations à but non lucratif, fondations, etc.) et aux professions libérales.
8. Ces zones comprennent les bâtiments à conserver et les aires suivantes :
 - aire d’implantation des constructions,
 - aire de verdure,
 - aire de circulation.

Chapitre 2 – Aire d’implantation des constructions

9. Les bâtiments existants pourront être maintenus, entretenus, rénovés et transformés. Ils pourront en outre faire l'objet d'agrandissements qui doivent s’inscrire à l’intérieur des aires d’implantation des constructions.
10. Les bâtiments nouveaux doivent s’inscrire à l’intérieur des aires d'implantation des constructions. Les surfaces brutes de plancher habitables maximales par bâtiment sont indiquées sur le plan.
11. La hauteur maximale des constructions est déterminée par le nombre de niveaux habitables indiqué sur le plan. Leur implantation tiendra compte de la topographie existante. La Municipalité fixe le niveau de référence des rez-de-chaussée.
12. Dans la zone d’habitation de faible densité, les toitures sont à pans et respecteront une inclinaison comprise entre 25° et 45°.
13. Dans la zone mixte d’habitation et d’activités tertiaires, les toitures sont à pans ou plates. Dans ce dernier cas, elles seront recouvertes au minimum de 10 cm de substrat terreux sableux etensemencées afin de permettre le développement d'une végétation maigre, à l'exception des surfaces éventuellement aménagées en terrasse accessible.
14. Le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité.
15. Les balcons, balcons à joues, cordons et bandeaux, piliers et pilastres, porches d'entrée, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abris P.C., escaliers et rampes d'accès aux bâtiments, aménagements extérieurs, etc. ne sont pas comptés dans la surface de plancher brute habitable et peuvent déborder les aires d'implantation des constructions.
16. Les balcons et balcons à joues ne peuvent anticiper de plus de 0,60 m sur les aires d'implantation des constructions.
17. Des lucarnes pourront être admises dans les pans de toiture, pour autant que leur longueur n'excède pas le tiers de celle du cheneau principal correspondant.

18. Seules les lucarnes, les cheminées et sorties de canaux de ventilation ainsi que les panneaux solaires pourront faire saillie hors des toits.

Chapitre 3 – Aire de verdure

19. L'aire de verdure est destinée aux aménagements extérieurs, places de jeux, voies d'accès et stationnement, ainsi qu'aux agrandissements des bâtiments à conserver en vertu de l'article 28.
20. Des aménagements extérieurs (dallages, pergolas, passages couverts, etc.) et des constructions isolées (pavillons de jardin, piscines, etc.) pourront être admis dans la zone de verdure et sur les constructions basses semi-enterrées à condition qu'ils s'harmonisent esthétiquement avec les bâtiments dont ils dépendent. De surcroît, la Municipalité pourra autoriser des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.
21. Des constructions souterraines ou semi-enterrées destinées à des parkings ou des dépôts pourront être admises dans la zone de verdure et ce jusqu'en limite de propriété, pour autant qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de 50 cm au minimum et qu'elles ne modifient pas sensiblement la topographie naturelle du terrain. Toutefois, sur la parcelle 6430 les constructions souterraines sont interdites entre l'avenue Charles-Secrétan et le bâtiment ECA n° 7997.
22. Les articles 51 et 52 du PGA concernant respectivement les espaces verts et les places de jeux pour enfants ne sont pas applicables.

Chapitre 4 – Aire de circulation

23. L'aire de circulation définit deux voies d'accès principales pour véhicules figurées à titre indicatif sur le plan. Elles desservent deux secteurs topographiques distincts. D'autres accès pourront être prévus, mais ils ne devront en aucun cas créer des voies de transit.
24. Un troisième accès est indiqué sur le plan depuis le chemin de Bellevue. Celui-ci est destiné à desservir uniquement un parking souterrain sur la parcelle n° 6430.
25. Les accès pour les véhicules lourds de sauvetage doivent être garantis.

Chapitre 5 - Places de stationnement

26. Le nombre de places de stationnement pour les véhicules légers et deux-roues est défini par la norme VSS en vigueur.

TITRE V – BÂTIMENTS A CONSERVER ET JARDINS D'INTERÊT HISTORIQUE

27. Les bâtiments à conserver sont figurés sur le plan. Ils peuvent être entretenus, rénovés ou transformés, mais non démolis. L'article 73 du PGA est applicable.
28. A l'exception du bâtiment ECA n° 7997, avenue Secrétan 13, la Municipalité peut autoriser des agrandissements des bâtiments à conserver 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. Ces agrandissements doivent s'harmoniser avec la volumétrie et l'architecture du bâtiment et des constructions avoisinantes. Les agrandissements respecteront une distance de 5 mètres aux limites de propriété.
29. 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.

30. La Municipalité est en droit de refuser tout projet qui, par sa conception, compromettrait l'environnement architectural des bâtiments à conserver ou la qualité des jardins d'intérêt historique recensés en vertu de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites.
31. Les murs de soutènement le long du chemin du Levant et des avenues Charles-Secrétan et de Jaman bénéficient d'une protection accrue dans le cadre de l'application de l'article 70 du PGA concernant les aménagements extérieurs..

TITRE VI – AIRE FORESTIERE ET PROTECTION DES ARBRES

32. 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, de bâtir en forêt et dans la zone inconstructible le long des lisières.
33. L'aire forestière et sa limite des constructions sont indiquées à titre définitif sur le plan. Elles correspondent à la constatation de nature effectuée dans le cadre du PGA approuvé le 26 juin 2006.
34. L'allée et les bosquets de grands arbres figurant à l'inventaire des monuments naturels et des sites sont à maintenir (IMNS 137o). Toute intervention dans le périmètre de l'IMNS est soumise à autorisation par la Conservation de la nature du canton. De surcroît, l'article 53 ainsi que le chapitre 3.6 du PGA sont applicables.
35. Lors de l'exécution des constructions, toutes mesures utiles devront être prises afin de sauvegarder l'intégrité des arbres maintenus. Le niveau du sol au pied des arbres ne sera pas modifié. La position des arbres sera contrôlée en plan et en niveau par les constructeurs qui les feront figurer sur les plans de mise à l'enquête.

TITRE VII – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

36. Le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986.
37. 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.
38. La Municipalité fixe les niveaux de voirie sur les limites des constructions, ainsi que les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
39. Sont réservées les dispositions légales édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune complétant, modifiant ou abrogeant celles du présent plan.

6. Procédure

En 2009, la Fédération internationale de natation (FINA) a manifesté son intérêt pour le rachat du Pavillon Bellevue sis à l'avenue Secrétan 13 appartenant à l'Hoirie Cuendet. Toutefois, cette activité nécessite la modification du plan d'extension (PE) n° 593 en vigueur afin de leur permettre d'y implanter le siège de leur fédération.

Le 6 mai 2010, une séance d'information, à laquelle tous les propriétaires concernés par le périmètre du PE n° 593 étaient conviés, a permis de récolter une majorité d'avis favorables parmi les propriétaires présents.

Le 23 juin 2010, la Municipalité de Lausanne a décidé d'ouvrir une procédure de PPA afin de remplacer le PE précité et a chargé le service d'urbanisme de la Commune de Lausanne de mener ladite procédure.

Suite à la séance du 6 mai 2010, la Direction des travaux, par courrier du 17 mai 2010, a invité les propriétaires concernés à formuler leurs intentions quant à l'avenir de leur propriété.

Le 22 septembre 2010, une seconde réunion d'information et d'échanges a été organisée à l'attention des propriétaires et des habitants du quartier. A cette occasion un avant-projet du PPA a été présenté.

Par courrier du 11 octobre 2010, les propriétaires ont été invités à formuler leurs remarques sur cet avant-projet.

En date du 15 novembre 2010, le projet de PPA a été présenté à la Commission consultative d'urbanisme et des transports.

Préalablement examiné par le Service du développement territorial du Département de l'Intérieur (DINT), 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 25 avril au 29 mai 2012.

Il a suscité trois oppositions.

6.1 Opposition du 21 mai 2012 de Madame Sylviane Gonin – chemin de Bellevue 30

1. *Comment pouvons-nous nous exprimer en toute connaissance de cause, alors que nous n'avons que des avant-projets qui se contredisent les uns les autres et sont encore susceptibles d'être modifiés. Ce n'est pas une mise à l'enquête correcte de la part de la FINA.*
2. *Il est pour le moins étonnant que les photos des maquettes n'aient été mises sur Internet que le 15 mai alors que la mise à l'enquête date du 25 avril ; cela veut-il dire que la FINA cherche à nous mener en bateau ? En tout cas, elle ne fait rien pour être claire et précise, seule chose qui la rendrait crédible.*
3. *En date du 20 juillet 2011, on nous dit que le bâtiment à construire ne dépassera pas une hauteur totale de 3 m au dessus du niveau du sol de la cour arrière (cote courbe de niveau 556) ; en réalité cela sera 6 à 7 m, ceci, et je cite : « pour conserver une certaine latitude pour le projet architectural qui doit encore être défini ». Or en date d'aujourd'hui, personne n'a encore reçu les plans définitifs.*
4. *On nous laisse entendre que le petit chemin entre les parcelles n° 6434 et 6435 ne sera pas une voie d'accès au ch. Secrétan 13, or le 14 mai, j'apprends que les voitures des VIP pourront y passer. Pas besoin d'être devin pour affirmer qu'elles seront suivies par d'autres voitures !*
5. *On nous laisse entendre que « d'autres voies d'accès pourraient être envisagées », mais on se garde bien de nous dire lesquelles !*
6. *Le chemin de Bellevue ne peut être élargi qu'en empiétant sur les propriétés qui le bordent. Personne n'a donc eu l'idée de demander à la FINA de laisser passer les mères avec poussettes le long du petit chemin à l'intérieur de leur propriété comme le faisait Mme Cuendet ? Cela serait pourtant un signe de bonne volonté de la FINA. Nous ne comptons plus le nombre des contradictions entendues tout au long des entrevues ; une personne dit une chose, une autre dit autre chose, et tous ont la bouche en cœur.*
7. *Sur les panneaux affichés à l'entrée de l'allée et à la rue du Port-Franc, il n'y a aucune indication précise ; de plus, la feuille sur laquelle on aurait pu inscrire ses remarques se trouve beaucoup trop haut pour qu'on puisse y inscrire quoi que se soit, comme le rappel, par exemple, que le pin est un arbre protégé et ne peut pas être abattu.*

8. *En conclusion, on peut affirmer que cette « mise à l'enquête » n'en est pas une, mais un simple essai pour essayer de le faire croire, ce qui n'est pas honnête et demande un complément d'informations. On ne peut s'exprimer valablement que sur quelque chose de concret.*

Réponse

Après l'enquête publique, à l'initiative de la Municipalité, il a été proposé à l'opposante une séance de conciliation au sens de l'article 58, alinéa 1, afin de discuter des points soulevés. Toutefois, cette dernière n'a pas participé aux différentes séances proposées. Les précisions suivantes peuvent être apportées aux points précités :

1. Il faut d'emblée préciser que la mise à l'enquête publique d'un plan partiel d'affectation est de la responsabilité de la Municipalité et non pas des particuliers. Les documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête du PPA ont permis de présenter les intentions de la FINA. A ce stade, il n'est pas demandé des plans plus détaillés. Le PPA ne présente donc pas un projet mais légalise un gabarit qui devra être respecté. Les plans détaillés devront obligatoirement être fournis au moment de la demande de permis de construire.
2. Effectivement, les photos de la maquette ont été disponibles à partir du 15 mai sur le site Internet de la Ville de Lausanne. Au départ, il n'était pas prévu de les mettre à disposition compte tenu de la taille du fichier. Cependant, suite à la demande de l'opposante, cette lacune a été comblée. Précisons, toutefois, que cette mise à disposition du dossier soumis à l'enquête sur le site Internet de la Ville n'est pas une obligation légale.
3. L'élaboration d'un projet est un processus itératif qui doit tenir compte de différents avis techniques. Le projet a donc évolué entre les premières esquisses présentées et celles proposées dans le document d'enquête. Ceci étant précisé, dans tous les cas, le gabarit proposé sur la parcelle 6430 demeure modeste et respecte les qualités du bâtiment Secrétan 13 inscrit au recensement architectural en note 2.
4. Ce chemin fait l'objet d'une servitude de passage. La parcelle 6430, future propriété de la FINA, est au bénéfice de celle-ci. On ne peut donc exclure le passage de quelques véhicules pour des raisons pratiques de livraison, mais cet accès demeurera secondaire. En effet, les places de parc qui seront réalisées en sous-sol seront accessibles uniquement depuis le chemin de Bellevue.
5. Effectivement, le règlement du PPA prévoit à son article 23 que des accès pourront être prévus mais ils ne devront en aucun cas créer des voies de transit. Ces accès seront nécessaires, entre autres, pour les quelques nouveaux bâtiments qui restent à construire dans le périmètre du PPA.
6. Cette proposition a été communiquée à la FINA qui prendra une décision sur ce sujet lorsqu'elle pourra installer ses bureaux sur la parcelle 6430.
7. Le secrétariat du service d'urbanisme situé à quelques mètres des panneaux d'enquête est à disposition pour donner les explications. S'agissant de la protection des arbres, le titre VI du règlement est suffisamment contraignant pour l'assurer.
8. La mise à l'enquête de ce PPA a suivi la procédure ordinaire. Les documents présentés étaient exhaustifs et permettaient de prendre connaissance des droits à bâtir octroyés et des restrictions imposées.

6.2 Opposition du 24 mai 2012 de Madame et Monsieur Dominique et François de Vargas – chemin de Bellevue 28

L'ancien plan de 1980 stipulait que la maison sur cette parcelle 6434 comportait 3 niveaux + des combles. Le nouveau plan soumis à enquête indique que la maison comportera désormais 2 niveaux + des combles ou attique, ce qui nous préterite par rapport à ce qui était stipulé dans le plan précédent.

Nous n'ignorons pas que notre parcelle est grevée d'une restriction du droit à bâtir (servitude 345244) datant de 1915. En automne 2011 nous avons renoncé à faire des démarches auprès des propriétaires des fonds dominants (parcelles 6445 à 6449), cf. votre lettre du 5 septembre 2011, à laquelle nous avons répondu par courriel le 27 septembre 2011.

Ceci dit et la servitude restant bien évidemment valable, nous vous demandons de maintenir/rétablir la situation « 3 niveaux + C » du plan de 1980, afin que nos successeurs, dans cinq ans, dix ans ou plus, puissent avoir le droit, s'ils le souhaitent, de transformer la maison en faisant deux appartements ou d'en reconstruire une autre dans les limites de ce que permet la servitude 345244 (ou charge à eux le cas échéant d'amender ladite servitude en accord avec les propriétaires concernés). Pour que puisse exister un petit immeuble avec deux logements/appartements, en utilisant pour ce faire, le sous-sol, le rez, le premier et les combles, c'est-à-dire tous les niveaux existant actuellement.

Vos collaborateurs nous disent que les arrêtés d'un plan d'affectation (droit public) « priment » sur les servitudes (droit privé). Ainsi, ne voudrions-nous pas que les restrictions qui seraient établies par le nouveau plan mettent d'emblée un obstacle à des transformations possibles.

L'argument principal pour appuyer cette demande auprès des services cantonaux est que nous sommes dans une époque où prévaut une politique de densification de l'habitat urbain. Une villa pour un seul ménage n'est plus compatible avec les besoins actuels (écologiques, économiques, etc.). Ainsi, non seulement les propriétaires des générations futures, mais le quartier, voire la ville toute entière, y auront tout avantage.

Réponse

Après l'enquête publique, à l'initiative de la Municipalité, il a été proposé aux opposants une séance de conciliation au sens de l'article 58, alinéa 1, afin de discuter des points soulevés. La séance s'est tenue le 29 juin 2012. Elle a permis de faire le point sur la situation. Un procès-verbal de cette séance leur a été envoyé le 2 juillet 2012. Le 8 juillet 2012, les opposants informaient la direction des travaux qu'ils maintenaient leur opposition.

Le dossier de l'avant-projet de PPA a été transmis à l'Etat pour examen préalable le 15 décembre 2010. A cette occasion, la section des améliorations foncières du service du développement territorial a attiré notre attention sur le fait qu'une servitude de restriction aux droits à bâtir ne pouvait pas cohabiter avec les droits à bâtir octroyés par un PPA. Tous les propriétaires concernés ont été invités à régulariser leur situation.

La parcelle 6434 est touchée par deux servitudes. Par courriel du 27 septembre 2011, les opposants ont informé la direction des travaux qu'ils ne souhaitaient pas entreprendre de démarches dans le but de faire modifier les servitudes. Dès lors, le projet de PPA en a tenu compte. Il prévoit un bâtiment de deux étages plus combles ou attique, soit un étage de moins que le plan d'extension n° 593.

Depuis la séance de conciliation du 29 juin 2012, les opposants ont finalement décidé de prendre contact avec les propriétaires des fonds dominants des servitudes afin de les faire évoluer. Les premiers contacts laissent présager une issue positive. Dès lors, nous proposons d'entrer en matière sur cette demande et de prévoir sur la parcelle 6434 un bâtiment de 3 niveaux plus combles ou attique.

Toutefois, pour respecter le droit des tiers, cette modification devra faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Afin de ne pas retarder l'adoption du PPA, il est proposé de soustraire cette parcelle du

dossier PPA. Elle fera l'objet d'une procédure de légalisation conformément à l'article 59 LATC aussitôt que les servitudes précitées auront été modifiées.

6.3 Opposition du 29 mai 2012 de Roland Savary Immobilier SA représentant la PPE Villa Astrid - Levant 10

Opposition selon motivations reçues par courrier le 2 juillet 2012.

Donnant suite à l'opposition effectuée en vos bureaux et confirmée par écrit au sujet du projet de nouveau plan partiel d'affectation, nous vous confirmons la volonté des copropriétaires de la PPE Levant 10 de maintenir leur opposition.

En effet, ceux-ci craignent qu'avec ce nouveau PPA, la villa sise sur la parcelle voisine, soit ch. du Levant 8, puisse être détruite et remplacée par un immeuble de 4 étages + combles, ce qui n'est qu'une pure hypothèse mais évoquée par votre collaborateur. Certes, ceci n'est peut être pas du tout dans les projets du propriétaire actuel mais cela pourrait changer, particulièrement pendant cette période de pénurie de logements et de « bulle immobilière ».

Les propriétaires redoutent en effet une construction plus haute que celle actuelle sur cette parcelle 6447 qui pourrait entraîner de nombreux désagréments et nuisances. Il s'agit plus particulièrement de la perte d'ensoleillement et de vue, de nuisances de proximité et de vis-à-vis très proche. En outre, la présence d'un immeuble comportant plusieurs appartements et donc un supplément de véhicules, engendrerait un flux de trafic et des problèmes de parking sur le périmètre privé du chemin Levant 8, 10, 12 et 14 déjà importants aujourd'hui.

Enfin, les propriétaires craignent à juste titre que tous les désagréments évoqués ci-dessus n'entraînent une sérieuse dévaluation de leur bien immobilier.

Réponse

Après l'enquête publique, à l'initiative de la Municipalité, il a été proposé aux opposants une séance de conciliation au sens de l'article 58, alinéa 1, afin de discuter des points soulevés. La séance s'est tenue le 19 juillet 2012. Elle a permis de faire le point sur la situation. Un procès-verbal de cette séance leur a été envoyé le 25 juillet 2012. Le 16 août 2012, les opposants informaient la direction des travaux qu'ils maintenaient leur opposition.

La zone B du plan d'extension 593 en vigueur qui régit les parcelles 6442 à 6449 est inconstructible. Le but du nouveau plan pour cette zone est de l'affecter en zone mixte de moyenne densité du plan général d'affectation. Celle-ci prévoit des bâtiments de quatre niveaux plus combles ou attiques. Ce qui correspond aux bâtiments existants de la zone B, mis à part la villa de la parcelle 6447. Ainsi, le principe de l'égalité de traitement est respecté. La parcelle 6447 obtient les mêmes droits à bâtir que les autres parcelles situées dans la zone B.

S'agissant des arguments des opposants ils ne peuvent être pris en compte. Un bâtiment construit sur la parcelle 6447 ne peut avoir d'impact au niveau de l'ensoleillement ou de la vue sur le bâtiment chemin du Levant 10 puisqu'il est situé du côté nord. Quant au rapport de proximité moins favorable, il faut rappeler que le nouveau bâtiment devra respecter la distance à la limite de propriété de 6 mètres. Enfin, au niveau des dispositions réglementaires sur le stationnement, il est prévu un maximum d'une place pour 100 m² de surface de plancher. Ces places et leur accès, qui se réaliseront sur la parcelle 6447, induiront une faible génération de trafic.

7. 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° 2012/41 de la Municipalité, du 20 septembre 2012 ;
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 terrains compris entre le chemin du Levant, l'avenue de Jaman, l'avenue Charles-Secrétan et le chemin de Bellevue, à l'exclusion de la parcelle 6434 qui fera l'objet d'une procédure de légalisation ultérieurement, conformément à l'article 59 LATC ;
2. de radier le plan d'extension concernant les terrains compris entre le chemin du Levant, l'avenue de Jaman, l'avenue Secrétan et le chemin de Bellevue approuvé par le Conseil d'Etat le 23 juillet 1980 ;
3. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
4. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions déposées 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 :
Christian Zutter