

Travaux

**Plan partiel d'affectation
concernant les terrains compris entre l'avenue de Beaulieu, la rue du Maupas,
la rue du Petit-Rocher et les limites sud des parcelles N^{os} 1073 et 1077
Radiation partielle du plan d'affectation N^o 646 du 22 août 1990**

Préavis N^o 2012/59

Lausanne, le 29 novembre 2012

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le plan partiel d'affectation N^o 646 du 22 août 1990 avait permis la reconstruction totale de la moitié sud de son périmètre, soit un complexe destiné au commerce, aux bureaux et au logement, dont la volumétrie et l'architecture caractéristiques résultent d'une commande d'avant-projets organisée par le propriétaire en collaboration avec la Municipalité.

Ce plan ne prévoyait, pour la parcelle N^o 1077, que l'établissement futur d'un addenda ; toutefois, il donnait à la Municipalité la possibilité d'admettre certains agrandissements mineurs et la création d'un niveau habitable dans les combles.

Le présent plan partiel d'affectation radie, dans son seul périmètre, les dispositions du PPA N^o 646. Il a pour but de permettre la transformation et l'extension du bâtiment sis sur la parcelle N^o 1077, conformément aux dispositions alors prévues par l'article 13 du chapitre V du plan partiel d'affectation N^o 646 du 22 août 1990.

Le PPA n^o 646 en vigueur maintient les immeubles d'habitation et les commerces bordant l'avenue de Beaulieu, ainsi que ceux formant l'angle rue du Maupas, rue du Petit-Rocher. Afin de lever une ambiguïté apparue à l'article 11 du PPA n^o 646, le nouveau plan modifie les dispositions relatives aux bâtiments, aujourd'hui à conserver.

2. Préambule

2.1. Historique

Bien que l'existence de la place Chauderon soit évoquée dès le XV^e siècle, elle ne prit de l'importance qu'après la réalisation du Grand-Pont et de sa liaison directe par la rue des Terreaux. La construction du pont Chauderon en 1905 et l'ouverture de l'avenue de Beaulieu complétèrent la physionomie des lieux telle que connue jusqu'à la construction de l'immeuble Galfetti en 1991.

Suite à l'adoption par le Conseil communal, en 1960, du préavis pour la construction d'une trémie routière à Chauderon, la Municipalité charge, en 1962, un bureau d'architecte lausannois d'élaborer une étude d'aménagement de l'ensemble de la place, ayant valeur de plan directeur. Le programme des réalisations débute en 1965 par l'adoption d'un plan d'extension pour la construction des bâtiments de l'administration communale. Sur la partie nord de la place, entre l'avenue de Beaulieu et l'ancien Crédit Foncier Vaudois, la mise sur pied d'un projet, prévoyant la construction d'une tour de 16 étages, fut ralentie faute d'accord entre les différents propriétaires. Un plan d'extension fut mis à l'enquête publique en 1969, puis retiré.

En 1985, une solution plus modeste fut mise à l'enquête. Elle maintenait en l'état les bâtiments sis dans sa partie nord et remplace, au sud de l'îlot, trois anciens bâtiments par deux constructions édifiées en contiguïté avec deux autres bâtiments N°s 14 et 20, aujourd'hui disparus. Un parking souterrain fut prévu sous les nouvelles constructions, avec accès par la rue du Petit-Rocher. La procédure de légalisation fut suspendue après sa mise à l'enquête publique, pour des raisons liées au changement de propriétaire, aux difficultés de maintenir les bâtiments N°s 14 et 20 et, enfin, à la nécessité d'élargir l'avenue de Beaulieu dans son extrémité sud-est.

L'apparition de ces nouvelles contraintes a incité, en son temps, la Municipalité à accepter la proposition du propriétaire d'organiser, à ses frais, un concours d'architecture sous la forme d'une commande d'avant-projets à trois architectes. L'avant-projet choisi par la commission d'experts, en avril 1987, a servi de base au Plan partiel d'affectation N° 646 du 22 août 1990. Il avait suscité une seule opposition de l'Association-Logement lors de sa mise à l'enquête publique.

2.2. Plan en vigueur

Le plan d'extension, N° 646 du 22 août 1990 a été élaboré afin de permettre la reconstruction de la tête sud de l'îlot. Il confirmait le gabarit et l'affectation des bâtiments sis sur les parcelles n°s 1072, 1073 et 1076. Il introduisait toutefois une ambiguïté en indiquant à la fois, dans la légende : « bâtiment à maintenir dans son gabarit » et, au 2° alinéa de l'article 11 : « Ces bâtiments pourront être reconstruits dans leur gabarit sous réserve, cas échéant, des dispositions de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) ». L'inscription au Recensement architectural, note *3*, date du 17 avril 1996.

Il indiquait, pour la parcelle n° 1077 : « zone dans laquelle l'implantation de bâtiments nouveaux sera fixée par voie d'addenda ». L'article 14, il permettait à la Municipalité d'admettre certains agrandissements mineurs et la création d'un niveau habitable dans le comble impliquant une modification du gabarit de la toiture et une légère surélévation du faîte.

2.3. Les raisons du présent plan

Les bâtiments sis au N° 6 de la rue du Petit-Rocher, construits en 1946, ne sont occupés que par le garage Jan SA, agence BMW et par les bureaux de Roc Immo SA, propriétaire de l'immeuble depuis 2007. Celle-ci souhaite valoriser son bien en réintroduisant de l'habitation sur sa parcelle. La Municipalité a ouvert, en date du 10 mai 2007, une procédure de révision partielle du PPA n° 646.

3. Caractéristiques du plan

Le plan partiel d'affectation permet la transformation, l'extension ou la démolition et reconstruction du bâtiment sis sur la parcelle N° 1077. Les niveaux inférieurs permettent de dégager 2 niveaux sur la rue du Petit-Rocher et un niveau sur l'impasse de la rue du Maupas, ceci sur toute la surface de la parcelle N° 1077 ; excepté celle de l'aire d'accès. La cote d'altitude autorisée dans les secteurs « C » et « D » est de 508.00 m.

Au dessus de cette cote, le plan poursuit le principe d'implantation qui a prévalu au nord, sur la parcelle N° 1076, avec un corps d'immeuble de 4 niveaux plus 2 niveaux d'attique qui s'appuie sur la rue du Petit-Rocher, secteur « A » et un second corps de hauteur similaire, qui s'implante dans le prolongement des façades donnant sur l'impasse du Maupas, secteur « B ».

La hauteur maximale des façades est fixée à la cote 519.00 m et correspond au niveau inférieur de la corniche des immeubles de la parcelle N° 1076. Au-dessus de cette cote, deux niveaux d'attique sont autorisés. La cote maximale des constructions est fixée à 525.00 m, par analogie à celle fixée pour le bâtiment formant la tête sud de l'îlot. Cette cote est légèrement inférieure à celle des bâtiments sis sur la parcelle N° 1076.

Une cour intérieure d'au moins 7 m de largeur séparera les corps de bâtiments des secteurs « A » et « B ».

Le secteur « D » permet de travailler le raccord avec l'immeuble sis sur la parcelle n° 1078 par un retrait de la façade à cet endroit.

L'ensemble du périmètre du plan est affecté en zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires de forte densité.

Plus particulièrement, dans l'aire de constructions nouvelles, les constructions sont affectées à l'habitation, aux bureaux et au commerce, ainsi qu'à des équipements destinés à la santé et au tourisme. Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les deux premiers niveaux, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur la rue du Petit-Rocher. Tous les logements bénéficieront d'une pièce au moins orientée sur la rue du Petit-Rocher ou sur l'impasse de la rue du Maupas.

Pour les bâtiments à conserver, les dispositions reprennent celles du plan partiel d'affectation n° 646. Les bâtiments sont affectés à l'habitation, aux bureaux et au commerce. Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les rez-de-chaussée et les entresols.

Les constructions basses existantes sont destinées au commerce, aux dépôts et locaux techniques.

Selon le règlement, le quota de places de stationnement pour véhicules légers et deux-roues sera défini selon les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, VSS. Lesdites normes prennent en compte la fréquence des transports publics et la part de mobilité douce. Le nombre de places sera précisé lors de la demande de permis de construire et en fonction des différentes affectations. A ce jour, on peut estimer qu'elles seront comprises entre 20% et 40% des valeurs indicatives de la VSS. Le sous-sol du bâtiment sis rue du Petit-Rocher 6 abrite déjà 22 places, aujourd'hui utilisées par le garage Jan Auto SA. L'accès se fait par une rampe donnant sur la rue du Petit-Rocher. Cet accès est confirmé par le nouveau plan.

L'impasse de la rue du Maupas, déjà aménagée afin d'assurer le passage à pied et des véhicules, accueille à ce jour 3 places de stationnement pour automobiles et 24 places pour deux-roues. Son statut est confirmé. Une servitude de passage public à pied, permettant de relier la rue du Maupas aux constructions sises sur la parcelle N° 1078, a été constituée. La disparition du garage Jan Autos SA aura pour conséquence de tranquilliser l'impasse, aujourd'hui partiellement utilisée comme voie de sortie des ateliers.

Les bâtiments ECA N°s 4835, 4838 et 4849 à 4852, respectivement sis sur les parcelles N°s 1072, 1073 et 1076, figurent tous en note *3* au Recensement architectural. Ils sont tous l'œuvre de l'architecte John Gros. Les premiers ont été construits en 1895, les seconds en 1901.

Le plan partiel d'affectation N° 646 du 22 août 1990 les mentionnait tels que « bâtiment à maintenir dans son gabarit ». Néanmoins, le second alinéa de l'article 11 autorisait leur démolition et reconstruction sous réserve, cas échéant, de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

Le présent plan supprime cette dernière éventualité au profit d'une conservation, tout en laissant la possibilité d'agrandissements limités dans le respect des dispositions relatives aux objets figurant au Recensement, article 73 du PGA du 26 juin 2006 et à celles de la LPNMS.

4. Agenda 21 – Développement durable

La transformation ou démolition et reconstruction du bâtiment sis sur la parcelle N° 1077 permettront d'adapter les constructions aux exigences énergétiques actuelles. Dans les secteurs C et D, les parts de toitures plates non accessibles seront végétalisées, offrant ainsi un gain pour la protection de la petite faune et de la flore.

L'inscription d'une servitude de passage public à pied sur l'impasse de la rue du Maupas permet de consolider la perméabilité du tissu urbain pour ce type de mobilité. Finalement, la disparition d'un garage atelier aura pour conséquence une diminution des nuisances.

5. Règlement

Chapitre I – Dispositions générales

1. ¹ Le plan a pour but de permettre la transformation, l'extension ou la démolition et reconstruction du bâtiment sis sur la parcelle N° 1077.
² Le plan permet de conserver les bâtiments sis sur les parcelles N^{os} 1072, 1073 et 1076.
2. Le plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions de plans partiels d'affectation légalisés antérieurement.
3. Les dispositions du plan général d'affectation du 26 juin 2006, PGA, sont applicables à titre supplétif. Font exception celles du chapitre 3.5 relatives aux espaces verts, places de jeux et plantations.

Chapitre II – Dispositions particulières

4. Affectation

L'ensemble du périmètre est affecté en zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires de forte densité.

4.1. Aire de constructions nouvelles

¹ Les constructions nouvelles sont affectées à l'habitation, aux bureaux et au commerce, ainsi qu'à des équipements destinés à la santé et au tourisme.

² Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les deux premiers niveaux, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur la rue du Petit-Rocher.

³ Tous les logements bénéficieront d'une pièce au moins orientée sur la rue du Petit-Rocher ou sur l'impasse de la rue du Maupas.

4.2. Bâtiments à conserver

¹ Les bâtiments à conserver sont destinés à l'habitation, aux bureaux et au commerce.

² Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les rez-de-chaussée et les entresols.

4.3. Constructions basses

Les constructions basses sont destinées au commerce, aux dépôts et aux locaux techniques.

5. Ordre des constructions

L'ordre contigu est obligatoire.

6. Bâtiments existants

Les constructions non conformes aux dispositions du présent plan partiel d'affectation sont régies par les dispositions de l'article 80 LATC.

7. Bâtiments à conserver

Les bâtiments à conserver peuvent être entretenus, rénovés, transformés ou encore agrandis de manière mineure (lucarnes, bow-windows, etc.) dans le respect des dispositions relatives aux objets figurant au recensement, art. 73 du plan général d'affectation du 26 juin 2006 et de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites, LPNMS, du 10 décembre 1969.

8. Constructions basses existantes

Les constructions basses existantes doivent être maintenues dans leur gabarit existant et ne peuvent pas être surélevées.

9. Aire de constructions nouvelles

9.1. Implantation

En cas de démolition et reconstruction, les fronts des constructions seront obligatoirement implantés :

- a. sur la limite des constructions le long de la rue du Petit-Rocher ;
- b. dans le prolongement des façades des bâtiments sis rue de Maupas N^{os} 7 et 9.

9.2. Hauteur des façades

¹ La hauteur maximale des façades est déterminée par la cote d'altitude à l'arête supérieure de la corniche, à la tablette de l'acrotère ou du garde-corps plein.

² Elle est fixée à 519.00 m dans les secteurs A et B et à 508.00 m dans les secteurs C et D.

9.3. Toitures et attiques

¹ Dans les secteurs A et B, les toitures comprendront un ou deux niveaux d'attique. La hauteur maximale des constructions est fixée à 525.00 m.

² Le retrait de chaque niveau d'attique sera de 1.50 m minimum sur les façades donnant sur la rue du Petit-Rocher et l'impasse de la rue du Maupas. Ce même retrait sera de 1.20 m minimum sur les portions de façades donnant sur la cour intérieure et de 2.50 m minimum sur la tête sud du corps de bâtiment sis dans le secteur B.

³ Le retrait de chaque niveau d'attique peut être diminué de 50 % au droit des cages d'escalier et d'ascenseur sur les seules façades donnant sur la rue du Petit-Rocher ou sur la cour intérieure.

⁴ Seuls des cheminées, exutoires de fumée ou de climatisation et des capteurs solaires peuvent dépasser la cote d'altitude de 525.00 m. Ils seront groupés, réduits au minimum nécessaire et traités d'une manière esthétiquement satisfaisante.

⁵ Dans les secteurs C et D, les toitures seront plates ou à très faible pente. Elles pourront être soit accessibles et aménagées comme telles, soit végétalisées avec au minimum 3 cm de substrat terreux sableux et ensemencées afin de permettre le développement d'une végétation maigre. Des mesures de gestion des eaux pluviales seront intégrées à ces aménagements.

9.4. Cour intérieure

¹ Entre les corps de bâtiments A et B, une cour intérieure non couverte sera aménagée. Sa largeur, libre de tout élément, tels que balcons ou coursives, etc., ne peut être inférieure à 7.00 m.

² Une liaison par passerelle entre les corps de bâtiments A et B peut être autorisée. Elle sera située le plus loin possible de la limite de propriété avec la parcelle N° 1076.

9.5. Balcons et loggias

¹ Des balcons peuvent anticiper sur les secteurs d'altitude C et D, sous réserve des dispositions de l'article 9.4 ci-dessus. Leur profondeur n'excédera cependant pas 2.50 m dans le secteur C et 1.50 m dans le secteur D.

² Aucun balcon ou loggia ne peut anticiper sur l'aire d'accès que constitue l'impasse de la rue du Maupas.

9.6. Places de stationnement

Le nombre de places de stationnement pour véhicules légers et pour deux-roues sera défini selon les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, VSS.

10. Aire d'accès

¹ L'aire d'accès est aménagée afin d'assurer le passage à pied et des véhicules.

² L'aménagement de places de parc pour véhicules automobiles et deux-roues peut être autorisé.

11. Aire d'aménagements extérieurs

¹ Les espaces sis dans la présente aire sont destinés à des jardinets et, le cas échéant, à l'accès et à la terrasse de l'établissement public existant.

³ Des plantations et aménagements tels que dallages, pergolas, etc. peuvent être autorisés à bien-plaire.

Chapitre III – Dispositions complémentaires

12. Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.
13. Le degré de sensibilité, selon l'Ordonnance fédérale de protection contre le bruit du 15 décembre 1986, OPB, DS III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.
14. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant le présent règlement

6. Constitution d'une servitude de passage public à pied

Dans le cadre d'une négociation foncière complexe, entre les propriétaires des parcelles incluses dans le PPA, relative l'accès aux parcelles N^{os} 1072, 1073, 1076 et 1077, ainsi qu'à la réalisation future d'un local pour containers à ordures pour lesdits biens-fonds, il a été possible de constituer une servitude de passage public à pied en faveur de la commune de Lausanne, conformément au cheminement public prévu dans le plan. L'exercice de cette servitude prévoit que les frais d'entretien et de réfection de ce passage sont à la charge des fonds servants, conformément à la servitude privée 230'318.

7. Implications financières

Les honoraires et frais de notaire, pour la constitution de la servitude de passage public à pied et pour autres moyens de mobilité douce, en faveur de la commune de Lausanne, constituée dans le cadre du présent PPA, sont estimés à 2000.- francs.

8. Procédure

8.1. Observation de M. Martin Habs au nom de Mme Jole Ramella

Les motifs de l'observation sont les suivants :

L'accès au garage souterrain, parcelle N° 1077, signalé sur le plan par une flèche rouge, et en légende par « Accès au garage souterrain, emplacement figuré à titre indicatif », n'est pas, selon l'opposant, suffisamment précis pour indiquer qu'il doit se faire exclusivement par la rue du Petit-Rocher.

Réponse :

S'il est entendu que l'accès au garage souterrain du bâtiment sis sur la parcelle N° 1077 doit être par la rue du Petit-Rocher, le libellé « emplacement figuré à titre indicatif » permet de situer celui-ci plus ou moins haut sur cette même rue. Toutefois, afin d'éviter tout risque de mauvaise interprétation, voire de confusion avec ce que permet l'aire d'accès (l'impasse à l'ouest de la parcelle N° 1077), il est proposé de compléter la réglementation d'un nouvel article :

Nouvel article 9.7 Accès au garage souterrain

L'accès au garage souterrain se fera exclusivement depuis la rue du Petit-Rocher.

Par courrier daté du 6 février 2012, Roc-Immo SA, propriétaire de la parcelle N° 1077, a donné son accord sur cette proposition d'amendement. Cette modification du plan ne nécessite pas de procédure complémentaire selon accord du Service du développement territorial du 13 novembre 2012.

9. Création de logements

Faisant suite à plusieurs échanges avec la société Roc Immo SA, propriétaire de la parcelle N° 1077, la Municipalité souhaite s'assurer, en réponse à la pénurie de logements, de la création d'une part substantielle de logements dans le nouvel immeuble. En conséquence, après avoir requis l'accord de Roc Immo SA (courrier du 1^{er} octobre 2012), et celui du Service du développement territorial (courrier du 13 novembre 2012) quant à la dispense d'une nouvelle enquête publique sur la modification ci-après, la Municipalité invite le législateur à compléter les dispositions de l'article 4.1 par un nouvel alinéa 2bis.

Article 4.1 Aire de constructions nouvelles

¹ Les constructions nouvelles sont affectées à l'habitation, aux bureaux et au commerce, ainsi qu'à des équipements destinés à la santé et au tourisme.

² Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les deux premiers niveaux, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur la rue du Petit-Rocher.

^{2bis nouveau} Dans le secteur B, les niveaux trois et suivants, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur la rue du Petit-Rocher, sont affectés au logement.

³ Tous les logements bénéficieront d'une pièce au moins orientée sur la rue du Petit-Rocher ou sur l'impasse de la rue du Maupas.

10. 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° 2012/59 de la Municipalité, du 29 novembre 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 le plan partiel d'affectation concernant les parcelles N^{os} 1073 et 1077 concernant les terrains compris entre l'avenue de Beaulieu, la rue du Maupas, la rue du Petit-Rocher et les limites sud avec les modifications suivantes ;
 - Article 4.1 Aire de constructions nouvelles
 - ¹ idem.
 - ² idem.

^{2bis} nouveau Dans le secteur B, les niveaux trois et suivants, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur la rue du Petit-Rocher, sont affectés au logement.

³ idem.

- Nouvel article 9.7 Accès au garage souterrain
« L'accès au garage souterrain se fera exclusivement depuis la rue du Petit-Rocher. »
- 2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan adoptées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
- 3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
- 4. 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 ;
- 5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
- 6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N°4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 supra auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
- 7. 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