

Travaux

**Plan partiel d'affectation**  
**concernant les parcelles N<sup>os</sup> 1558, 1603, 4721, 4725, 4773 et (4794) sises entre**  
**l'avenue de Rhodanie et le chemin du Muguet**  
**Radiation du Plan partiel d'affectation N<sup>o</sup> 653 du 6 décembre 1991**  
**Inscription d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce**  
**sur les parcelles N<sup>os</sup> 4773, 4794 et 20043**  
**Inscription d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce et pour petits**  
**véhicules d'entretien sur les parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725**

**Préavis N<sup>o</sup> 2012/60**

Lausanne, le 6 décembre 2012

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Le présent plan partiel d'affectation (PPA) vise de joindre deux nouvelles parcelles au plan partiel d'affectation N<sup>o</sup> 653 du 6 décembre 1991. Ceci permettra d'intégrer un nouveau bâtiment d'activité tertiaire sur l'Avenue de Rhodanie entre le bâtiment dit « Golay Buchel » et ceux de la Maison du sport international (MSI).

Pour mémoire, le plan partiel d'affectation N<sup>o</sup> 653 comprend actuellement deux parcelles sises à l'avenue de Rhodanie. L'une, N<sup>o</sup> 4773, occupée par la Maison des étudiants et l'autre, N<sup>o</sup> 1558, vendue en 2006 par Golay Buchel et Cie SA, à la société germano-américaine, Rhodanie Investment GmbH, filiale de Cellwar, dont le siège est à Münchenbuchsee (BE). Cette société a récemment racheté les parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725, sises au chemin du Muguet, de respectivement 493 m<sup>2</sup> et 954 m<sup>2</sup>. Soumises aujourd'hui aux dispositions de la zone mixte de moyenne densité du plan général d'affectation du 26 juin 2006, ces parcelles constituent le solde d'un groupe de trois petites villas, dont celle située le plus à l'est avait été acquise en 2006 par la Commune de Lausanne afin de permettre l'extension de la Maison du sport international (MSI).

A la demande des propriétaires, la Municipalité a décidé d'ouvrir une procédure de révision du plan partiel d'affectation N<sup>o</sup> 653 du 6 décembre 1991 et d'englober, dans le périmètre, les parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725, sises au chemin du Muguet. Cette procédure permettra d'affirmer l'affectation économique de l'Avenue de Rhodanie conformément à l'option d'aménagement définie dans le Plan directeur communal de 1996.

### **2. Préambule**

#### **2.1. Historique**

Le plan d'extension N<sup>o</sup> 653 du 6 décembre 1991 avait été élaboré afin de permettre à la société Golay Buchel et Cie SA, alors spécialisée dans la bijouterie, d'édifier un immeuble administratif plus représentatif de ses activités que les constructions de type industriel qu'elle occupait depuis 1947 à la rue du Grand-Pré. La Ville avait alors un double intérêt dans cette opération, d'une part en maintenant à Lausanne cette entreprise dont le rayonnement sur le plan mondial et l'apport économique étaient bénéfiques et, d'autre part, en acquérant par échange des locaux, en bon état, particulièrement adaptés aux besoins de petits industriels et artisans.

## 2.2 Plan en vigueur

Le plan partiel d'affectation N° 653 du 6 décembre 1991 comprend deux parcelles. Il confirme l'implantation et l'affectation de l'immeuble de la Maison des étudiants, sis sur la parcelle N° 4773 (4794), tout en permettant sa transformation et des agrandissements limités en vue d'améliorer son habitabilité, son degré de confort et de répondre aux exigences d'exploitation par des extensions du rez-de-chaussée.

Il définit, pour le bâtiment sis sur la parcelle N° 1558, un gabarit limité à la cote d'altitude 390.50 m et une surface maximale brute de plancher utile de 4'000 m<sup>2</sup>, affectée en priorité à des activités administratives et commerciales, tout en laissant la possibilité d'autoriser l'affectation de locaux à de l'artisanat ou de la petite industrie non bruyants.

Ce plan permettait le maintien de 25 places de stationnement extérieures sur la parcelle N° 4773 (4794) et la création, sur la parcelle N° 1558, de 80 places dans un garage enterré et de 25 places extérieures.

## 2.3 Modification nécessaire du plan

La société Rhodanie Investment Gmbh, nouveau propriétaire de la parcelle N° 1558 et récent acquéreur des parcelles N° 4721 et 4725, a mandaté un bureau d'architectes pour étudier la mise en valeur de ses biens-fonds. Elle a approché le Service d'urbanisme de la Ville de Lausanne en présentant plusieurs variantes, que ce soit sur la base des dispositions légalisées ou sur de nouvelles bases.

Après analyse des variantes, le Service d'urbanisme a édicté des objectifs urbanistiques. Sur cette base, la Municipalité a décidé de soustraire les parcelles N° 4721 et 4725 du PGA et de les inclure dans la révision du plan partiel d'affectation N° 653 du 6 décembre 1991. Des droits à bâtir nouveaux, équivalents à 3000 m<sup>2</sup> de surface brute (SPB), seront ainsi octroyés pour ce périmètre.

## 3. Caractéristiques du plan

Le site borde la rive nord de l'avenue de Rhodanie, au long de laquelle sont implantés, à l'est, les sièges de plusieurs entreprises internationales (Nespresso, British American Tobacco, Philip Morris Int.) et la Maison du sport international. Il se trouve au débouché de l'avenue Pierre-de-Coubertin et à la limite des anciennes rives du lac.

Entourées à l'est par la Maison du sport international, à l'ouest par la Maison des étudiants de l'Université et de l'Ecole polytechnique de Lausanne, les parcelles sont bordées au nord par des bâtiments de logements (immeuble en PPE et villas du début du XXe siècle).

Les options d'aménagement retenues sont :

1. Considérer les alignements de fait que sont : celui du bâtiment « Golay Buchel » sur l'avenue de Rhodanie et celui des quatre corps de bâtiments de la Maison du sport international (MSI) le long du chemin du Muguet ;
2. Limiter la hauteur de la construction nouvelle à l'altitude des bâtiments précités ;
3. Offrir un certain dégagement sur l'avenue de Rhodanie à l'intersection de celle-ci et de l'avenue Pierre-de-Coubertin et y développer une aire d'accueil au bâtiment nouveau ;
4. Offrir une articulation entre la MSI, dont l'aire de verdure borde au sud ses corps de bâtiment, celui existant sis avenue de Rhodanie 60 et les aires de verdure du parc de Vidy ;
5. Permettre le maintien, l'évolution ou encore le renouvellement du bâtiment de la Maison des étudiants ;
6. Réunir les parkings existants et futurs et concentrer leur accès, ceci afin de limiter au maximum les nuisances dues aux mouvements de véhicules pour les parcelles voisines, notamment celles où sont implantés des logements ;
7. Conserver une continuité piétonne le long du chemin du Muguet et assurer une liaison vers l'avenue de Rhodanie et les installations sportives de Vidy.

La proposition actuelle est de construire un bâtiment qui s'appuie sur l'avenue de Rhodanie et le chemin du Muguet, mais dont les deux niveaux inférieurs, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage en retrait, laissent un vide ouvert sur l'avenue de Rhodanie. Cette solution crée une articulation entre le bâtiment existant et la MSI. L'imposant porte-à-faux crée un espace d'accueil ouvert sur l'avenue de Rhodanie et rend ce bâtiment emblématique et singulier.

L'accès actuel au parking souterrain, par une trémie située à l'est du bâtiment sis avenue de Rhodanie 60, peut être conservé. En fonction de nécessités et d'options liées aux aménagements extérieurs, une nouvelle trémie s'appuyant sur la façade nord du bâtiment existant peut être créée. L'accès au parking se fera alors à l'ouest dudit bâtiment, via la desserte existante sur la parcelle N° 4773. Un accès via le parking de la Maison du sport international (MSI), sis sur la parcelle N° 4289 (20187) peut également être autorisé.

Le cheminement piétonnier public qui s'inscrit dans le coteau de Cour, de l'avenue des Bains au rond-point de la Maladière est confirmé par son inscription sur le chemin du Muguet. Il offre alors une continuité avec ce qui a déjà été inscrit dans le plan partiel d'affectation N° 674 du 3 mai 1995. Il est complété par une liaison nord-sud vers l'avenue de Rhodanie, puis vers les installations sportives de Vidy.

En prenant en compte les surfaces dans chaque zone, le PPA établit les indices d'utilisation du sol suivants :

Zone mixte d'activités tertiaires : surface des parcelles N<sup>os</sup> 1558, 4721, 4725 et 1603 partielle : 4361 m<sup>2</sup>, surface déterminante de plancher : 7'000 m<sup>2</sup>, IUS : 1.6

Zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires : surface de la parcelle N<sup>os</sup> 4773 et 1603 partielle : 3986 m<sup>2</sup>, surface déterminante de plancher : 6'400 m<sup>2</sup>, IUS : 1.6

A titre de comparaison, pour la seule parcelle N° 1558 (2681 m<sup>2</sup>) déjà bâtie selon le PPA N° 653 en vigueur, le bâtiment compte 4'000 m<sup>2</sup> de surface déterminante de plancher, ce qui donne un IUS de 1,49.

En application des normes VSS pour le stationnement, considérant la qualité de la desserte et la part de mobilité douce, le nombre de places de stationnement pour le nouveau bâtiment sera de 15 places. Les places existantes, 98 sur la parcelle N° 1558 et 22 sur la parcelle N° 4773 sont garanties.

Aucune construction dans le périmètre du plan ne fait l'objet de mesure de protection.

Le périmètre du plan fait partie de la région archéologique N° 301, comportant l'ancien « vicus de Lousanna ». Le règlement du plan mentionne que tous travaux en sous-sol devra faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des finances et des relations extérieures, Service des immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), conformément aux dispositions de l'article 67 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) et de l'article 38 de son règlement d'application.

Notons aussi que les maisons sises au sud du chemin des Pervenches, parcelles N<sup>os</sup> 4722, 4726, 4727 et 4730, font partie d'un ensemble bâti et qu'elles figurent individuellement en note \*3\* du Recensement architectural.

#### **4. Agenda 21 – Développement durable**

Les toitures plates des constructions nouvelles seront végétalisées, offrant ainsi un gain pour la protection de la petite faune et de la flore.

Les espaces non construits, mis à part les voies d'accès et les aires de stationnement seront aménagés en espaces verts et plantés. Lesdites aires devront de plus être agrémentées de plantations et de revêtements de sol étudiés de manière à éviter la création de grandes surfaces arides.

L'inscription de servitudes de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce sur le chemin du Muguet, entre l'avenue de Rhodanie et la parcelle N° 4720 permettra de consolider la perméabilité du tissu urbain pour ces types de mobilité. Elle consolidera un réseau piétonnier à flanc de coteau allant de l'avenue des Bains jusqu'à la Maladière.

## **5. Règlement**

### **Chapitre 1 – Dispositions générales**

1. Le plan a pour but premier de permettre la construction d'un bâtiment à vocation commerciale et administrative sur les parcelles N<sup>os</sup> 1558, 4721 et 4725.
2. Le plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions de plans partiels d'affectation légalisés antérieurement.
3. A l'exception du chapitre 3.5 relatif aux espaces verts, places de jeux et plantations, les dispositions du plan général d'affectation, PGA, du 26 juin 2006 sont applicables à titre supplétif.

### **Chapitre 2 – Zone mixte d'habitations, d'activités tertiaires et d'installations publiques et parapubliques**

4. La zone est affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserement.

### **Chapitre 3 – Zone d'activité tertiaire**

5. La zone est affectée au commerce, aux bureaux, ainsi qu'à des équipements destinés à la culture, au sport et au tourisme.

### **Chapitre 4 – Disposition commune aux deux zones**

#### **6. Bâtiments existants**

<sup>1</sup> Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés, agrandis, démolis et reconstruits dans les limites fixées par le plan.

<sup>2</sup> Les bâtiments non conformes aux règles du présent plan sont soumis aux dispositions de l'article 80 LATC.

#### **7. Surface de plancher**

La surface maximale de plancher déterminante est fixée par le plan.

#### **8. Périmètres d'implantation et distance entre bâtiments**

<sup>1</sup> Les bâtiments doivent être inscrits à l'intérieur des périmètres d'implantation. Leur nombre n'est pas fixé.

<sup>2</sup> Seuls peuvent déborder des périmètres d'implantation et des gabarits : les avant-toits, marquises, passages couverts et fermés non habitables, corniches, sauts-de-loup, sorties d'abris PC, escaliers extérieurs, dallages, rampe d'accès.

#### **9. Limite d'implantation et hauteur sous portique**

<sup>1</sup> La limite d'implantation sous portique ne peut pas être dépassée. Seule la présence de piliers, de colonnes, de sections limitées aux contraintes structurelles, est admise.

<sup>2</sup> La hauteur libre sous portique doit être d'au minimum 5 mètres.

## 10. Dimension des bâtiments

Les dimensions des bâtiments sont libres.

## 11. Distance entre bâtiments

Lorsque deux ou plusieurs bâtiments sont implantés à l'intérieur d'un même périmètre, la distance entre eux doit être de minimum 8.00 m.

## 12. Altitude

L'altitude maximale des constructions est fixée par le plan. Aucun élément autre que ceux fixés à l'article 14 du présent plan ne peut dépasser la cote fixée.

## 13. Toitures

<sup>1</sup> Les toitures des bâtiments seront plates ou à faible pente. Elles seront végétalisées de manière extensive et feront l'objet d'une attention particulière compte tenu des vues dominantes.

<sup>2</sup> Un plan de toiture sera produit lors de la demande de permis.

## 14. Superstructures

<sup>1</sup> Seuls les cheminées de ventilation, les installations de production de froid (aéroréfrigérateurs et machines de froid), les cages d'ascenseurs et les capteurs solaires peuvent être placés en toiture et dépasser la cote fixée.

<sup>2</sup> Les superstructures seront groupées, localisées et dimensionnées de manière à minimiser l'impact visuel pour les propriétés sises en amont, notamment en abaissant ponctuellement la dalle toiture. Elles feront l'objet d'un traitement architectural de qualité.

## 15. Garages et places de stationnement

<sup>1</sup> Le nombre de places de stationnement existantes est garanti. Il s'élève à :

80 places intérieures et 18 places extérieures sur la parcelle N° 1558 ;

22 places extérieures sur la parcelle N° 4773 (4794).

<sup>2</sup> Des places de stationnement extérieures peuvent être supprimées et relocalisées dans des garages ou parkings souterrains.

<sup>3</sup> Pour les bâtiments nouveaux, ainsi qu'en cas de démolition et reconstruction, le nombre de places 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.

## 16. Accès véhicules

<sup>1</sup> Les accès existants sur l'avenue de Rhodanie peuvent être maintenus.

<sup>2</sup> La trémie d'accès au parking souterrain sis sur la parcelle N° 1558 peut être maintenue ou modifiée. Au cas où elle serait déplacée le long de la façade nord du bâtiment ECA 17427a, son dimensionnement et sa conception viseront à réduire au maximum les nuisances pour les bâtiments d'habitation sis sur la parcelle N° 20039.

<sup>3</sup> Un accès au parking souterrain sis sur les parcelles N°s 1558, 4721 et 4725, via celui de la Maison du sport international (MSI), peut également être autorisé.

## 17. Aménagements extérieurs et paysagers

<sup>1</sup> Les espaces non construits, mis à part les voies d'accès et les aires de stationnement, seront aménagés en espaces verts et plantés.

<sup>2</sup> Les aires de stationnement extérieures seront agrémentées de plantations et de revêtements de sol étudiés de manière à éviter la création de grandes surfaces arides.

## Chapitre 5 – Dispositions complémentaires

18. Le périmètre du présent plan est inscrit dans la région archéologique N° 301. Conformément aux dispositions de l'article N° 67 de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) et de l'article N° 38 de son règlement d'application, tous travaux en sous-sol devront faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des infrastructures\*, Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL).

*\*Actuel Département des finances et des relations extérieures depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012*

19. Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.
20. Le degré de sensibilité, selon l'Ordonnance fédérale de protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le DSIII est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.
21. Le présent plan partiel d'affectation entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud.
22. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant le présent règlement.

### 6. Constitution de deux servitudes de passage public

Dans le cadre d'une négociation foncière entre les propriétaires des parcelles N°s 4773, 4794 et 20043, une servitude de passage public à pied, autres moyens de mobilité douce et pour petits véhicules d'entretien, accordée pour une durée illimitée et à titre gratuit a été constituée et déposée au Registre foncier le 20 décembre 2011 sous N° 11/6837. L'exercice de cette servitude prévoit que les frais d'entretien et de renouvellement éventuel du passage ; ainsi que le service de propreté et le service hivernal sont entièrement à la charge des parcelles N°s 4794 et 20043.

Parallèlement, un projet de constitution de servitude de passage public à pied, autres moyens de mobilité douce et pour petits véhicules d'entretien a été établi entre la Commune de Lausanne et Rhodanie Investment GmbH, propriétaire des parcelles N°s 4721 et 4725. Cette servitude, accordée à titre gratuit, sera signée et déposée au Registre foncier dès la mise en vigueur du présent plan. L'exercice de cette servitude prévoit que les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du passage sont à la charge des fonds servants. Les frais d'éclairage public, d'énergie y relatifs, le service de propreté et le service hivernal sont entièrement à la charge de la Commune de Lausanne.

### 7. Suppression de servitudes de restriction de bâtir

Le propriétaire des parcelles N°s 4721 et N° 4725 désire mettre en œuvre les droits à bâtir de ses parcelles conformément aux dispositions prévues dans le présent Plan partiel d'affectation concernant les parcelles N°s 1558, 1603, 4721, 4725, 4773 et (4794) sises entre l'avenue de Rhodanie et le chemin du Muguet, dès que celui-ci sera en vigueur. Dans cette optique, il demande la levée des servitudes de restriction de bâtir existantes en faveur des parcelles N°s 4289 et 1673 appartenant à la Commune de Lausanne pour la servitude N° 343731 et en faveur de la parcelle N° 4289 pour la servitude N° 343732.

#### Servitude N° 343731

Dans la zone entourée d'un liseré rose, les constructions ne pourront comporter qu'un rez, premier étage et combles habitables. Leur hauteur au-dessus du sol ne devra pas dépasser 12 mètres au faite, cheminées et motifs architecturaux non compris.

Le PPA prévoit également sur cette zone trois niveaux avec une hauteur d'environ 3 mètres par niveau. Cette dernière servitude pourrait subsister sans influence sur le potentiel constructible. Elle n'a donc pas de valeur. Par souci de simplification, il est proposé de la supprimer en accord avec les superficiaires des parcelles N°s 1673 et 4289.

Servitude N° 343732

Aucune maison d'habitation ne sera construite dans ce périmètre. Par contre, il pourra être élevé de petites constructions telles que clapiers, fenil, pavillon, limité à 5 mètres de hauteur.

Cette servitude influence le potentiel constructible prévu par le projet de PPA. Une valeur résultant de l'accroissement du potentiel constructible peut être calculée et aboutit à un montant de 210'000 francs.

La Commune de Lausanne, en tant que propriétaire de la parcelle N° 4289, subit clairement un inconvénient du fait de la construction sur la partie de la parcelle N° 4725 frappée. La parcelle N° 4289 est grevée du DDP N° 20187 sur lequel est constituée une propriété par étages (Maison du sport international et autres fédérations). Selon l'article 12 de l'acte de DDP, le droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant la parcelle N° 4289. Dès lors, le consentement des superficiaires a été requis et la valeur de la radiation de la servitude fixée à 210'000 francs, partagée en deux à raison de 50 % pour la Commune en tant que superficiante et 50 % en faveur de la maison du sport international et des propriétés par étages existantes.

**8. Implications financières**

La servitude de passage public à pied et pour autres moyens de mobilité douce sur les parcelles Nos 4721 et 4725, en faveur de la Commune de Lausanne, constituée dans le cadre du présent PPA, sera établie par le service de la coordination et du cadastre. Les frais d'éclairage public, d'énergie y relatifs, le service de propreté et le service hivernal sont entièrement à la charge de la Commune de Lausanne.

La levée de la servitude N° 343'732 a été accordée par les fonds dominants pour un montant fixé à frs 210'000.- qui se répartit pour moitié entre : le superficiant, la Commune de Lausanne pour frs 105'000.- et les superficiaires, la Maison du sport international et autres fédérations, pour frs 105'000.- également. Ce montant sera porté en augmentation du crédit d'achat accordé par le Conseil communal pour la législature 2011/2016 sous la rubrique comptable 1230.2011 de la Direction du logement et de la sécurité publique.

**Conséquences sur le budget d'investissement (néant)****Conséquences financières**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	-	-	-	-	-	-	-
<b>(en milliers de CHF)</b>							
Gain sur levée de servitude	105.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	105.0
<b>Total net-</b>	<b>105.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>105.0</b>

**9. Procédure**

Préalablement examiné par le Service du développement territorial dépendant à l'époque du Département de l'économie (DEC), conformément aux dispositions de l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique, selon l'article 57 LATC, du 5 septembre au 4 octobre 2011. Il a suscité deux oppositions.

L'inscription d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce sur les parcelles N°s 4773, 4794 et 20043, ainsi que celle d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce et pour petits véhicules d'entretien sur les parcelles N°s 4721 et 4725 ont été soumises à l'enquête publique, selon les articles 3 et 13 de la loi sur les routes (LRou) du 5 septembre au 4 octobre 2011.

Deux oppositions ont été enregistrées et la Municipalité a rencontré les opposants lors de séances distinctes.

Le délai écoulé entre le passage à l'enquête publique et la sortie du présent préavis s'explique par la durée des négociations et la signature des actes liés à la constitution d'une des servitudes de passage public et surtout à la suppression de la servitude de restriction de bâtir.

### 9.1 Opposition de MM. Gilbert Cardinaux et Joël Cardinaux

Les motifs de l'opposition sont : La hauteur des superstructures n'est pas limitée et l'emplacement du stationnement des deux-roues n'est pas réglé. De plus, l'inscription d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce et pour petits véhicules d'entretien sur les parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725 va engendrer, selon les opposants et hormis des aménagements spécifiques, une situation rendant impossible le respect du droit de passage privé grevant les parcelles N<sup>os</sup> 4726 et 4727, dont ils sont propriétaires.

#### Réponse :

Une séance de conciliation au sens de l'art. 58 LATC a eu lieu le 8 décembre 2011. Au cours de celle-ci, les opposants ont été informés des contacts établis avec le propriétaire et l'architecte pour limiter le nombre d'éléments en superstructure. Il en résulte que les monoblocs de ventilation ne peuvent pas être disposés en toiture, que la dalle devra être ponctuellement abaissée et que la disposition des superstructures a d'ores et déjà été étudiée afin de limiter l'impact visuel pour les propriétés situées en amont, notamment celles des opposants. Finalement, les documents d'étude remis par l'architecte permettent de voir que les superstructures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Après contact et accord du propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725, il est proposé de modifier l'article 14, Superstructures, al. 1 :

#### Article soumis à l'enquête publique :

<sup>1</sup> *Seules les cheminées de ventilation, les installations de production de froid (aéroréfrigérateurs et machines de froid), les cages d'ascenseurs et les capteurs solaires peuvent être placés en toiture et dépasser la cote fixée.*

#### Proposition de modification :

<sup>1</sup> *Seules les cheminées de ventilation, les installations de production de froid (aéroréfrigérateurs et machines de froid), les cages d'ascenseurs et les capteurs solaires peuvent être placés en toiture ~~et dépasser la cote fixée~~. Leur hauteur maximale, mesurée à partir de la cote réelle de la construction, est limitée à 2 mètres.*

Concernant l'emplacement du stationnement des deux roues : si le plan ne fixe pas précisément cet emplacement, comme c'est majoritairement le cas dans les PPA, celui-ci le sera lors de la demande de permis de construire. Le plan confirme l'accès des véhicules par l'avenue de Rhodanie. Les deux-roues motorisés emprunteront donc cet accès.

Afin de répondre aux préoccupations des opposants, le propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725 s'est formellement engagé à leur soumettre, pour consultation, le plan des aménagements extérieurs avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire pour le nouveau bâtiment.

A propos de la servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce et pour petits véhicules d'entretien sur les parcelles N<sup>os</sup> 4721 et 4725 : le Canton exige que tout cheminement public inscrit dans un PPA soit réalisable au niveau foncier. C'est pourquoi, après accord requis auprès du propriétaire du fonds servant, un projet de servitude a été établi et, comme le cheminement est public, la servitude a été mise à l'enquête conformément à la loi sur les routes (Lrou). Ce nouveau cheminement qui se superpose à la servitude foncière N° 343'716 ne préterite pas l'exercice de cette dernière. Ce n'est qu'en cas d'abus d'usage de cette servitude de passage public que des dispositifs constructifs devraient être réalisés.

### 9.2 Opposition de l'Association Transports et Environnement (ATE Vaud), Mme Valérie Schwaar.

Les motifs des oppositions sont les suivants : l'association conteste la garantie des places de stationnement existantes -120 places au total sur les parcelles N<sup>os</sup> 1558 et 4773(4794)-. Elle demande que le besoin en places soit calculé selon la norme VSS en fonction des surfaces brutes de plancher effectives au moment de la demande de permis de construire.

**Réponse :**

Une séance de conciliation au sens de l'art. 58 LATC a eu lieu le 8 novembre 2011. Les places existantes constituent un droit acquis. Il n'existe aucune base légale permettant de demander à un propriétaire de renoncer à des droits acquis lors de la construction d'un autre bâtiment. Le représentant de l'association a aussi été informé que les dispositions de l'article 15 « Garages et places de stationnement » ont fait l'objet de longues négociations et finalement d'un accord avec les services des Routes, de la Mobilité et du Développement territorial du Canton. Le nombre des nouvelles places de stationnement sera calculé de manière restrictive, en prenant en compte l'affectation, le type d'entreprise, la part de mobilité douce et la fréquence des transports publics. Sur ces bases, seules 15 places pourront être réalisées pour la construction d'un nouveau bâtiment pouvant abriter jusqu'à 3'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante.

**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° 2012/60 de la Municipalité, du 6 décembre 2012 ;  
où 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<sup>os</sup> 1558, 1603, 4721, 4725, 4773 et 4794, sises entre l'avenue de Rhodanie et le chemin du Muguet avec la modification suivante :  
Article 14 Superstructures  
<sup>1</sup> *Seuls les cheminées de ventilation, les installations de production de froid (aéroréfrigérateurs et machines de froid), les cages d'ascenseurs et les capteurs solaires peuvent être placés en toiture ~~et dépasser la cote fixée~~. Leur hauteur maximale, mesurée à partir de la cote réelle de la construction, est limitée à 2 mètres.*
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan adoptées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions déposées pendant les enquêtes publiques ;
4. d'accepter la levée de la servitude N° 343731 sans frais ;
5. d'accepter la levée de la servitude N° 343732 pour un montant de 210'000 francs à répartir entre le superficiant (105'000 francs) et les superficiaires (105'000 francs) ;
6. 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 ;
7. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
8. 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 6 *supra* auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;

9. 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*

- Annexes :** - Hors-texte du plan partiel d'affectation  
- Plans de la servitude déposée au Registre foncier le 20 décembre 2011 sous n° 11/6837 et servitude à inscrire  
- Plans des servitudes n<sup>os</sup> 343'731 et 343'732