

Plan de Quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle n° 5274

Abrogation du plan d'extension N° 613 légalisé le 29 juin 1983

Préavis N° 2013/54

Lausanne, le 31 octobre 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le plan de quartier (PQ) recouvre un périmètre occupé principalement par l'Hôtel Royal Savoy. Un permis de construire a été délivré le 2 juillet 2010 pour entreprendre une rénovation lourde du bâtiment historique et pour autoriser une extension de l'hôtel dans le parc. L'ensemble de ces travaux sont en cours depuis de nombreux mois et ont été autorisés dans le cadre réglementaire du plan d'extension (PE) n° 613¹, en vigueur depuis juin 1983.

La propriétaire, la société anonyme de l'Hôtel Royal SA, souhaite atteindre le standing d'un cinq étoiles moderne tout en redonnant à cet important édifice son lustre d'antan. Au niveau de l'entrée principale, il appert que la relation entre l'hôtel existant et son extension doit être optimisée pour des raisons indispensables de fonctionnalité, ce qui entraîne la nécessité de revoir les dispositions réglementaires du plan en vigueur. Cela a été l'occasion de procéder à un toilettage d'un plan de plus de 25 ans, tout en permettant d'améliorer l'accessibilité publique à la « Promenade de la Ficelle », ouverte en 2009 suite à la réalisation du métro m2. Il est à noter que le plan de quartier a été établi par un mandataire externe pour le compte du requérant. De plus, l'étude de ce plan a débuté en 2011 et la Municipalité est entrée en matière afin de garantir l'activité hôtelière en ces lieux.

2. Préambule

2.1 Historique de l'Hôtel Royal²

Au milieu du XIX^e siècle, la typologie de l'auberge ne se distingue que faiblement de celle de la maison d'habitation. Entre 1900 et 1910, la démographie lausannoise explose (+37%) et, suite à l'ouverture de la gare en 1856, Lausanne connaît un accroissement de clientèle touristique. L'infrastructure d'accueil se renforce avec l'ouverture d'une dizaine de palaces et plusieurs cliniques de luxe. Une des caractéristiques principales de ces nouveaux édifices est sans doute l'amplification des gabarits, et la typologie même de ces bâtisses qui s'éloigne de celle d'immeubles de logement.

¹ BCC, 1983, p. 555 ss.

² Ces renseignements sont tirés de : Joëlle Neuenschwander Feihl : Hôtel Royal, Avenue d'Ouchy n° 40 – Lausanne; *Documentation historique*, hors 2010

Ouchy, simple village de pêcheurs au milieu du XIX^e siècle, se mue en destination touristique très prisée depuis l'aménagement de débarcadères entre 1861 et 1884 et la construction du funiculaire Lausanne-Ouchy inauguré en 1877. Par ailleurs, la liaison ferroviaire avec Milan, établie en 1906, favorise le tourisme international. La situation de l'Hôtel est idéale, à mi-course entre la gare et Ouchy, au carrefour de deux routes : celle qui relie Ouchy à la Cité et celle du littoral lacustre. En effet, jusqu'en 1920-1930, la liaison depuis Ouchy vers l'ouest (Rhodanie) n'existait pas.

A l'origine du projet, H. Eulenstein, directeur du Caux-Palace, et quelques notables de Lausanne souhaitent un hôtel confortable, mais sans luxe superflu. Ils ne cherchent pas à rivaliser avec les palaces édifiés à cette époque à Montreux, Ouchy ou Lucerne. Sur le thème du château médiéval revisité, le Royal se distingue par son couronnement castellaire, mais aussi par son remarquable portail Art Nouveau. Cette bonne facture est aussi observable dans le bâtiment, que ce soit dans la qualité des menuiseries et des ferronneries ou dans le soin apporté aux différents détails et aspects constructifs. Il s'agit par exemple de l'une des premières structures en béton avec des étages suspendus depuis les combles. Le projet est l'œuvre de trois architectes auteurs d'autres réalisations à Lausanne et dans le Canton :

- Charles Mauerhofer (né en 1831) : rénovation de l'église de St-François (avec H. Boisot), quatre villas à Georgette, l'immeuble bancaire de la rue Pépinet n° 1, l'école Villamont à l'avenue de Béthusy et l'école Vinet.
- Adrien van Dorsser (1866-1957), avec Ch. Mauerhofer : la polyclinique à César-Roux, l'Asile des Vieillards de la Rozavère et son extension, plusieurs villas locatives sous gare : Tilleuls n° 4, Ouchy n°s 32-34, Servan n°s 4-6.
- Charles-François Bonjour (1870-1961) : le temple de Saint-Paul et la synagogue (avec A. van Dorsser). Plus tard, C.-F. Bonjour travaille aussi pour des communes rurales : écoles de Saubraz, Champagne et Premier, églises de L'Abergement, Vuitebœuf, Chevilly, Prahins, Champtauraz et Donneloye. On lui doit aussi le Winter Palace à Gstaad, du type « château d'opérette ».

Peu après l'Hôtel Royal, les mêmes protagonistes réalisent l'Hôtel Savoy (1909) plus à l'ouest le long de l'avenue de Cour. Ce dernier ne restera en fonction que jusqu'en 1943, date de sa vente à l'Etat de Vaud qui y installe l'école d'ingénieurs de l'Université de Lausanne, rebaptisée trois ans plus tard Ecole polytechnique de l'Université de Lausanne (EPUL), avant de devenir fédérale en 1969 (EPFL). Dès lors, en 1943, certains mobiliers bien plus luxueux du Savoy, ainsi que la vaisselle et les sanitaires modernisent l'Hôtel Royal qui sera rebaptisé Royal Savoy, espérant ainsi récupérer la clientèle de l'Hôtel Savoy.

En un siècle, plusieurs modifications et rénovations ont eu lieu : 1926, rénovation du grand hall ; 1949, suppression de la terrasse ; 1952, rénovation de la grande salle à manger ; 1973, suppression de la double hauteur de la salle, création d'un restaurant ouvert au public, création d'une piscine dans le jardin ; 1979, rénovations de salles de bains (en constante augmentation et modernisation depuis 70 ans, simultanément à la mise « au goût du jour » des chambres) ; 1988, parking souterrain de 160 places.

Le bâtiment de l'Hôtel Royal a reçu la note *2* au recensement architectural et a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 28 octobre 1987. Il doit être conservé dans sa substance en application de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Par ailleurs, le portail d'entrée en fer forgé de style Art Nouveau, comprenant les éléments en maçonnerie, qui est également inscrit à l'inventaire des monuments historiques, a reçu la note *1* au recensement architectural.

Le parc paysager au charme désuet au Sud figure en note *3* au recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse. En 2000, la fiche 169 relève son utilisation originelle et une conservation moyenne de la substance historique et énumère la présence de grands arbres (séquoia toujours vert, cèdre bleu, érables, tulipiers, pins noirs, marronniers taillés, grand peuplier argenté, hêtre et magnolia), d'une grotte et d'un ruisseau artificiel.

2.2 Nécessité d'une planification

L'élément déclencheur de cette planification est la nécessité d'améliorer la relation spatiale entre l'hôtel existant et son extension pour des raisons indispensables de fonctionnalité. L'évolution en 30 ans des dispositions réglementaires, de l'état cadastral, notamment de la « promenade de la Ficelle » incluse dans le périmètre du PE n° 613, ainsi que les nouvelles exigences en matière d'aménagement du territoire, ont conduit à entreprendre une révision complète des dispositions du plan, tout en maintenant l'esprit qui présida à son élaboration en 1983.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- reprendre les objectifs du PE en vigueur ;
- garantir une activité hôtelière et le standing d'un hôtel de 1^{ère} catégorie. Cela implique de relier par un volume fermé sur deux niveaux la partie historique et l'extension ;
- conserver les éléments constitutifs de la valeur historique du Royal Savoy : bâtiment principal, parc, cour d'entrée, portail et mur de clôture ;
- modifier le gabarit de toiture de l'extension ;
- améliorer la perméabilité piétonne entre la promenade de la Ficelle et l'avenue d'Ouchy ;
- ouvrir l'affectation de la parcelle 5272 appartenant au Credit Suisse à de l'habitation.

Bien que l'on puisse regretter qu'au cours du temps certaines réfections ponctuelles ont légèrement dénaturé la qualité architecturale initiale, le patrimoine du Royal Savoy est globalement bien conservé. Aujourd'hui toutefois, il s'avère obligatoire de compléter l'équipement hôtelier désuet par rapport à la demande de sa clientèle. De nos jours, les centres de congrès et les infrastructures hôtelières ont une clientèle cosmopolite exigeante. Cela rend indispensable de réaliser un centre de wellness, des salles de conférences, et un nombre de chambres plus élevé pour accueillir les membres d'un symposium, ou plus généralement d'un groupe important. Les conditions climatiques de notre ville requièrent que ces différents programmes puissent être reliés par des infrastructures protégées, ce que le PE en vigueur ne permet qu'en sous-sol. Une telle infrastructure hôtelière de 1^{ère} catégorie se doit bien entendu d'être accueillante, mais surtout opérationnelle. Or, le sous-sol du Royal Savoy est réservé aux fonctions de service qui ne peuvent être mélangées avec la clientèle. Dès lors, la principale modification par rapport au PE en vigueur réside dans l'adjonction d'une liaison au niveau de l'entrée principale entre l'hôtel existant, plus particulièrement sa terrasse au sud, et l'extension. Parallèlement, le niveau de la terrasse existante au sud, limité par le PE n° 613 à l'altitude 411.00, est rehaussé de 86 cm.

Par ailleurs, le traitement de l'attique a été revu afin de privilégier certaines échappées visuelles depuis le deck de l'Hôtel Royal sur le lac, tout en permettant d'augmenter le nombre de chambres.

2.3 Equipements

Au Nord de la parcelle 5272 du Credit Suisse, il existe une servitude foncière de passage à pied (ID 007-2007/002195) au bénéfice de la parcelle 5271 du Royal Savoy. Or, le rez-de-chaussée de l'extension accueillera un centre de wellness qui pourra également être utilisé par des clients extérieurs à l'hôtel. Il est proposé d'améliorer l'aménagement de ce passage entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle en le rendant public. Ce cheminement pourra ainsi également servir aux élèves se rendant à l'école de la Croix d'Ouchy. A ce sujet, une convention a été signée entre les parties et figure au chapitre 7 du présent préavis.

Comme conséquence au présent PQ, il est proposé de radier à titre gratuit la servitude de passage à pied, pour petits véhicules d'entretien et canalisations (ID 007-2008/008112), inscrite le 17 mars 1983 au bénéfice de la Commune de Lausanne. En effet, celle-ci s'exerce sur une largeur de 2 m le long de la limite ouest de la parcelle n°5271, selon le tracé qui figure à titre indicatif sur le PE en vigueur. Or, depuis l'aménagement de la « Promenade de la Ficelle » qui est confirmé par le présent plan de quartier, cette servitude est devenue caduque.

3. Caractéristiques du plan

Le PQ « Croix d'Ouchy » s'étend sur 17'125 m², portant sur les parcelles n^{os} 5'271, 5'272, 5'274, 9'365 et 20'052, respectivement propriétés de la Commune de Lausanne, du Credit Suisse et de la SA de l'Hôtel Royal Savoy. Il définit sur l'ensemble du périmètre une zone d'activités touristiques pour les besoins de l'Hôtel, une zone mixte d'activités tertiaires et d'habitation, et une zone de verdure superposée avec une zone ferroviaire. En effet, dans ce périmètre, la promenade de la ficelle recouvre la ligne du m2.

Il s'agit d'un plan confortant majoritairement des droits déjà acquis. Les autorisations pour les travaux de l'extension au Sud ont été délivrés depuis plus d'un an. Ce plan de quartier a pour but de faciliter la renaissance de cette important complexe hôtelier sans revenir sur des acquis.

Le PQ est conforme aux objectifs du Plan directeur communal approuvé en 1996, notamment concernant la promotion d'une offre touristique diversifiée respectant les caractéristiques spécifiques de la ville, la valorisation d'un patrimoine bâti, le maintien des éléments de repère, ainsi que par le respect des témoins de l'art urbain hérités des générations qui nous ont précédés.

4. Agenda 21

4.1 Développement durable

La portée limitée de ce plan ne permet pas d'en attendre de grands effets sur le plan environnemental. Il faut aussi admettre le principe que sur un objet tel l'Hôtel Royal Savoy avec sa qualité patrimoniale, il est difficile d'atteindre des performances énergétiques équivalentes à un objet récent.

Dans ce plan, les aspects environnementaux sont intégrés de manière indirecte : il s'agit d'un projet qui favorise l'économie locale à moyen terme, préserve et valorise un patrimoine culturel bâti, assure la diversité en offre hôtelière à l'intérieur de l'agglomération compacte à proximité immédiate d'un transport public performant, contient l'étalement urbain, améliore la sécurité des déplacements et préserve des espaces verts au centre ville.

S'agissant en partie d'un jardin historique en note *3* et d'aménagements verts dévolus à un établissement hôtelier de 1^{ère} catégorie, les aménagements extérieurs demandent un entretien soutenu, peu favorable à la biodiversité. Par contre, les toitures végétalisées extensives sur deux bâtiments contribueront à la régulation du microclimat urbain et offriront des habitats de substitution à la faune et flore locale.

4.2 Orientation stratégiques du PALM

Le Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM) a pour but de définir une meilleure coordination de l'urbanisation, des transports et de l'environnement. Le PQ se situe à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération. La densification du site du PQ est conforme à l'augmentation prévue dans l'agglomération et répond à un des principaux objectifs de développer l'agglomération de l'intérieur. Il s'inscrit dans les orientations stratégiques du PALM, en visant notamment le maintien d'un patrimoine et une densification des emplois et des offres.

Ce PQ répond par ailleurs à plusieurs orientations stratégiques du PALM :

- mettre en valeur les parcelles encore disponibles le long du m2 ;
- permettre un développement architectural dans le respect de la structure naturelle et bâtie du site ;
- renforcer la polarité touristique d'Ouchy reconnue au niveau de l'agglomération ;
- valoriser la mobilité douce et les transports publics ;
- améliorer la perméabilité piétonne ;
- maintenir le statu quo en offre de places de stationnement.

5. Règlement

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. Buts

Le présent plan de quartier a pour buts de définir les zones à bâtir et de fixer les mesures nécessaires pour la préservation des éléments construits et paysagers dans l'intérêt de la protection du patrimoine.

2. Abrogation

Le présent plan de quartier abroge dès sa mise en vigueur le plan d'extension partiel n° 613 du 29 juin 1983 et le règlement y relatif.

3. Autres dispositions règlementaires

Sont réservées les dispositions légales édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, notamment les dispositions du plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, complétant celles du présent plan.

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Chapitre 1 : Zone d'activités touristiques

4. Affectation et subdivision

Cette zone est destinée aux activités hôtelières et para-hôtelières. Des surfaces destinées au sport, à la détente, au commerce, aux surfaces administratives, aux services, etc. y sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux besoins des activités hôtelières et para-hôtelières. Elle est subdivisée en:

- > bâtiment et mur à conserver
- > périmètres de construction
- > aire de circulation
- > aire de jardin d'intérêt historique

5. Constructibilité

Les surfaces brutes de plancher totales autorisées dans les périmètres de construction A et B sont limitées à 8'200 m².

Tout projet de construction ou d'aménagement dans cette zone doit être soumis pour autorisation au Conservateur cantonal des monuments et sites.

6. Bâtiment et mur à conserver

Le bâtiment existant (n° ECA 1660) est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il a reçu la note *2* au recensement architectural en tant que bâtiment remarquable. Il doit être conservé dans sa substance, en application de la LPMNS, sous réserve d'indispensables mises en sécurité ou aux normes. En cas de destruction accidentelle, ce bâtiment peut être reconstruit dans le même gabarit.

Le portail d'entrée, comprenant les éléments en maçonnerie et en fer forgé, est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il a reçu la note *1* au recensement architectural en tant que construction très remarquable.

Le mur de clôture et le portail d'entrée doivent être entretenus et conservés. Leur entretien doit être assuré en accord avec le délégué communal à la conservation du patrimoine et le conservateur cantonal des monuments et sites.

7. Aire de jardin d'intérêt historique

Cette aire s'étend sur l'ensemble du parc, figurant en note *3* au recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse, qui doit être dans sa majeure partie conservé.

La Municipalité peut y autoriser des petites constructions, des dispositifs d'éclairages zénithaux et des aménagements. Les dispositions de l'article 73 du RPGA sont applicables.

8. Secteur de prolongements

Ce secteur est destiné à des aménagements extérieurs qui peuvent être en prolongement du niveau enterré ou semi-enterré du bâtiment (terrasse, accès, etc.)

Les dispositions de l'article 73 RPGA demeurent applicables.

9. Constructions souterraines

Des constructions souterraines ainsi que des dispositifs d'éclairages zénithaux sont admis en dehors du périmètre de construction jusqu'en limite des constructions ou de parcelle pour autant qu'ils ne modifient ni sensiblement la topographie du terrain existant ni la viabilité des arbres majeurs.

Chapitre 2 : Zone mixte d'activité tertiaire et d'habitation

10. Affectation et subdivision

Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces, aux bureaux et aux locaux communs (cafétéria, salle de sport, archives, dépôts, etc.).

Cette zone est subdivisée en:

- > périmètres de construction,
- > aire de circulation,
- > aire d'aménagements extérieurs.

11. Constructibilité

Les surfaces brutes de plancher autorisées dans le périmètre de construction C sont limitées à 4'860 m².

12. Aire d'aménagements extérieurs

Cette aire est destinée à la réalisation d'espaces verts.

Les constructions souterraines sont autorisées, ainsi que des dispositifs d'éclairages zénithaux. Le solde de la toiture est aménagé en terrasse ou en jardin. En surface, seuls des aménagements de peu d'importance, des chemins d'accès ou de promenade et des terrasses ainsi que l'installation de mobilier en rapport avec la destination définie à l'alinéa 1 sont autorisés.

Chapitre 3 : Zone de verdure

13. Destination

La zone de verdure est destinée aux espaces verts, places, aires de jeux, promenades, accès de service et à l'aménagement de la voirie en cas d'élargissement de la chaussée, ou à des aménagements autorisés. Les dispositions de l'article 73 RPGA sont applicables.

La Municipalité peut autoriser des ouvrages destinés aux transports publics, tels qu'abris, voies réservées, places d'arrêt et d'évitement, etc.

14. Constructibilité

Cette zone est inconstructible. Seule la pose de mobilier urbain et l'édification de petites constructions telles qu'édicules, petits pavillons, locaux techniques réduits au minimum nécessaire, etc. sont autorisées.

Chapitre 4 : Zone ferroviaire

15. Destination

La zone ferroviaire est soumise aux dispositions de la Loi fédérale sur les chemins de fer ainsi qu'à la Loi cantonale sur les transports pour les constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

TITRE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

16. Aire de circulation

Cette aire est destinée aux accès véhicules, à l'aménagement de places de stationnement liées aux constructions sises dans la zone et aux liaisons piétonnes.

Y sont autorisés des rampes d'accès, des constructions souterraines (parkings, locaux et installations de service et technique, etc.), des accès piétons aux constructions souterraines, des couverts pour le stationnement deux-roues, des collecteurs de déchets, des édicules techniques indispensables, etc.

Le niveau fini de la toiture des constructions souterraines doit être situé à +/- 0,50 m. du niveau fini actuel.

Le solde non utilisé pour ces constructions et installations est aménagé conformément aux dispositions de l'article 7 du présent plan de quartier.

17. Périmètres de construction

Les constructions s'inscrivent à l'intérieur des périmètres de construction prévus dans les différentes zones.

Les marquises, les avant-toits et balcons peuvent déborder des périmètres de construction de 2,00 m. Les éléments constructifs destinés à économiser de l'énergie (isolation périphérique, dispositif de "double peau", etc.) peuvent émerger de 0,60 m. au maximum.

Les parties des périmètres de constructions qui ne sont pas utilisées pour l'implantation de bâtiments et l'aménagement d'accès piétons ou de terrasses doivent être traitées selon les prescriptions de l'aire de jardin d'intérêt historique ou d'aménagement extérieurs de la zone concernée.

18. Hauteur des façades

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

19. Toitures et attiques

Les constructions suivantes sont autorisées au-dessus des altitudes maximales :

- > sur les toitures des bâtiments du périmètre de construction B une liaison piétonnière couverte, qui peut être fermée, afin de relier le bâtiment à conserver au périmètre de construction A. Sa hauteur est limitée à 3,50 m. au-dessus de l'altitude maximale respective à chaque périmètre de construction B. Sa largeur maximale est de 4,00 m. Son expression architecturale est légère, avec au minimum 50% de surface vitrée sur chaque façade ;
- > sur les toitures des bâtiments du périmètre de construction B, un pavillon exclusivement destiné aux services de restauration de la terrasse extérieure. Sa hauteur est limitée à 3,50 m. au-dessus de l'altitude maximale respective et sa surface maximale est de 25 m². Son implantation est déterminée avec soin, en visant un aménagement esthétique ;
- > dans le périmètre C, deux attiques qui ne peuvent dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 8,00 m. de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle (mesuré selon l'art. 23 RPGA).
- > dans les périmètres de constructions A et C, les toitures plates non accessibles doivent être aménagées avec une végétalisation extensive ;
- > dans le périmètre B, les toitures sont plates et accessibles. La partie limitée à la cote 413.00 doit être traitée en jardin sur au moins 70% de sa surface ;
- > les superstructures techniquement indispensables peuvent émerger au maximum de 2,50 m. Celles-ci sont réduites au minimum nécessaire, regroupées dans la mesure du possible, et traitées architecturalement avec soin.

20. Installation de panneaux solaires

L'utilisation de panneaux solaires est encouragée dans les périmètres de construction A et C. Elle est proscrite sur le bâtiment à conserver ainsi que dans le périmètre de construction B.

21. Liaisons piétonnes et accès véhicules

Le plan fixe les liaisons piétonnes publiques ainsi que les accès véhicules.

22. Raccordements aux voies publiques et évacuation des eaux

La Municipalité fixe les niveaux de voirie sur les limites de constructions ainsi que les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

23. Définition des besoins en case de stationnement

Le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur est calculé selon les dispositions des normes de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS), en appliquant les valeurs minimales des fourchettes qui y sont prescrites.

Pour le nombre de places deux-roues, l'article 66 RPGA est applicable.

24. Degré de sensibilité au bruit

En application de l'article 44 de l'OPB du 15.12.1986, les degrés de sensibilité II et III sont attribués au PQ. Leurs délimitations respectives sont figurées en plan.

6. Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le dossier a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux.

Conformément aux dispositions légales en la matière, notamment les articles 57 LATC et 14 de son règlement d'application (RATC), le plan de quartier et son règlement accompagné du rapport explicatif (article 47 OAT) ont été soumis à l'enquête publique du 29 mai au 27 juin 2013. Pendant la durée de l'enquête, le dossier n'a suscité aucune intervention ni opposition.

7. Convention relative à l'aménagement d'un cheminement public au Nord de la parcelle 5272 de Lausanne pour permettre la liaison piétonne entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle. Modification de la servitude ID 007-2007/002195.

entre, d'une part,

CREDIT SUISSE AG, dont le siège est à Zurich, propriétaire de la parcelle 5272 de Lausanne, représenté par Monsieur Pascal Chapuis, ci-après dénommé « Crédit Suisse »,

de deuxième part,

SOCIETE ANONYME DE L'HÔTEL ROYAL, dont le siège est à Lausanne, propriétaire de la parcelle 5271 de Lausanne, représentée par Monsieur Bruno H. Schöpfer, Managing Director et Monsieur Jean-Claude Gétaz, Directeur, ci-après dénommée « Hôtel Royal »,

et, de troisième part,

COMMUNE DE LAUSANNE, propriétaire de la parcelle 5274 de Lausanne, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la Commune ».

Il est exposé préalablement ce qui suit :

Au Nord de la parcelle 5272 de Lausanne, il existe un passage à pied au bénéfice de la parcelle 5271 de Lausanne. Dans le contexte des importants travaux en cours de réalisation sur la parcelle 5271, il y a lieu d'améliorer l'aménagement de ce passage et de le rendre public afin de permettre à cet endroit la liaison piétonne entre l'avenue d'Ouchy et la promenade de la Ficelle.

La présente convention traite les points suivants :

7.1 Aménagement du cheminement piétonnier et prise en charge des frais

7.2 Service de propreté, service hivernal, entretien du dispositif d'éclairage et entretien constructif du passage

7.3 Modification de la servitude ID 2007/002195 de passage à pied

7.4 Disposition finale

La liste des points traités ne saurait être exhaustive, l'évolution du dossier étant encore susceptible d'apporter des modifications. Si des faits nouveaux surviennent en cours d'exécution, la convention sera amendée par écrit par les parties, sous la forme d'avenants.

Cela exposé, les parties conviennent :

7.1 Aménagement du cheminement piétonnier et prise en charge des frais

Le cheminement piétonnier est décomposé en quatre tronçons AB, BC, CD et DE selon le plan de situation joint à la présente convention, en annexe 1. Les caractéristiques d'aménagement du cheminement piétonnier et la prise en charge des frais correspondants sont définies par tronçon et ensemble de tronçons, ci-après.

Les parties s'engagent à se coordonner étroitement pour la réalisation de ces travaux et avoir le même bureau d'architecte paysagiste pour la réalisation des travaux.

Aménagement sur le tronçon AB

L'aménagement actuel ne sera pas modifié, ceci aussi bien pour son surfaçage que la largeur du chemin.

Aménagement sur le tronçon BC

L'aménagement actuel du passage sera adapté selon le plan de situation joint à la présente convention, en annexe 1, avec des pavés semblables à ceux déjà en place.

Tous les frais directs et indirects de pose, de fourniture et autres de cette adaptation du passage sont à la charge de l'Hôtel Royal.

Aménagement sur le tronçon CD

Le passage sur le tronçon CD aura une largeur d'au maximum 1.5 mètres avec un nivellement du terrain selon le plan-coupe de principe joint à la présente convention, en annexe 2, et son surfaçage sera effectué en gravier stabilisé.

Tous les frais directs et indirects de terrassement, de renforcement, de pose et de fourniture du gravier stabilisé, de plantation et autres, sont à la charge de l'Hôtel Royal à l'exception d'une participation forfaitaire du Credit Suisse de CHF 5'000.- HT. Le mode de paiement du montant précité sera convenu d'entente entre le Credit Suisse et l'Hôtel Royal.

L'aménagement de la haie et de la clôture le long de la limite Ouest de la parcelle 5271 de l'Hôtel Royal, dans la zone impactée par les travaux et pour éviter une vue dans l'espace piscine extérieure, devra si nécessaire, être prise en charge par l'Hôtel Royal. Tout autre aménagement et/ou renouvellement dans le périmètre non impacté par les travaux est à la charge du propriétaire de parcelle respective.

Aménagement sur le tronçon DE

Le passage sur le tronçon DE aura une largeur d'au maximum 1.5 mètres et son surfaçage sera identique à celui du tronçon CD.

Tous les frais directs et indirects de terrassement, de renforcement, de pose et de fourniture du gravier stabilisé et autres, sont à la charge de la Commune.

Eclairage sur les tronçons AB, BC et CD

Un nouvel éclairage sera posé pour ces trois tronçons par l'Hôtel Royal. Le choix du dispositif d'éclairage sera préalablement accepté par écrit par les parties.

Tous les frais directs et indirects de pose, de fournitures y compris les aspects électriques, et autres sont à la charge de l'Hôtel Royal.

7.2 Service de propreté, service hivernal, entretien du dispositif d'éclairage et entretien constructif du passage

Service de propreté, service hivernal et entretien constructif du passage sur les tronçons AB et BC

Le Credit Suisse, propriétaire du fonds servant, s'engage à réaliser à ses frais le service de propreté, le service hivernal et l'entretien constructif du passage sur les tronçons AB et BC.

Service de propreté, service hivernal et entretien constructif du passage sur les tronçons CD et DE

La Commune s'engage à réaliser, à ses frais, le service de propreté, le service hivernal et l'entretien constructif du passage sur les tronçons CD et DE, à l'exclusion de la végétation dont l'entretien reste à la charge de l'Hôtel Royal (pour la partie nord du chemin) et du Credit Suisse (pour la partie sud du chemin). L'entretien de la haie de végétation sur la parcelle communale le long des parcelles 5271 et/ou 5272 est à la charge de la Commune.

La priorité d'intervention de ces prestations par la Commune sera faible, ainsi la Commune n'inclura pas ce cheminement dans les premières priorités d'intervention, tout particulièrement pour le service hivernal.

Entretien du dispositif d'éclairage et énergie

Sous réserve que la Commune ait approuvé le dispositif d'éclairage, cette dernière s'engage, à ses frais, à entretenir ledit dispositif, à changer les ampoules et à prendre en charge les frais d'énergie y relatifs.

7.3 Modification de la servitude ID 2007/002195 de passage à pied

A la fin des travaux d'aménagement, les parties à la présente convention s'engagent d'ores et déjà à modifier la servitude ID 2007/002195 de passage à pied en la transformant en une servitude de passage public et en reprenant les principes du chapitre 2 de la présente convention pour définir la prise en charge des frais liés au service de propreté, au service hivernal, à l'entretien du dispositif d'éclairage et à l'entretien constructif du passage.

Les frais de notaire et de Registre foncier pour la modification de la servitude ID 2007/002195 de passage à pied seront à la charge de la Commune.

7.4 Disposition finale

Le Credit Suisse et l'Hôtel Royal s'engagent en cas de vente des parcelles 5271 et/ou 5272 de Lausanne, à donner à tous les acquéreurs éventuels connaissance de la présente convention, et à leur faire reprendre les droits et obligations en découlant.

Annexes

1. Plan de situation du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs et les tronçons AB, BC, CD et DE de Hüsler et Associés, architectes paysagistes
2. Coupe-élévation longitudinale et coupe perpendiculaire du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs de Hüsler et Associés, architectes paysagistes.

8. Incidences financières

L'acceptation de ce plan n'implique pas d'incidences financières supplémentaires à l'exception de l'aménagement de la liaison sur la coulée verte, dont le coût a été devisé à 13'700 francs. Ce montant sera prélevé sur le crédit cadre du Service des parcs et doamines (SPADOM).

Conséquences sur le budget de fonctionnement

La charge d'entretien induite est estimée à environ une demi-heure par semaine ce qui représente un montant annuel de 1750 francs pris en charge par le budget de fonctionnement du Spadom.

9. 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° 2013/54 de la Municipalité, du 31 octobre 2013;
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 de quartier « Croix d'Ouchy » concernant les terrains compris entre l'avenue de Cour, l'avenue d'Ouchy, la rue des Fontenailles et la limite ouest de la parcelle n° 5274 ;
2. d'abroger le plan d'extension légalisé N° 613 du 29 juin 1983 ;
3. de donner à la Municipalité les pleins 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 ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. 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 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. 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 de l'état de l'avancement du dossier au cours de cette période, si besoin.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes :

- Hors texte (réduction du plan de quartier) ;
- annexe 1 de la convention : Plan de situation du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs et les tronçons AB, BC, CD et DE de Hüsler et Associés, architectes paysagistes ;
- annexe 2 de la convention : Coupe-élévation longitudinale et coupe perpendiculaire du 18 juin 2013 des aménagements extérieurs de Hüsler et Associés, architectes paysagistes.