

Travaux

**Plan de quartier « chemin des Falaises »  
concernant les terrains compris entre l'avenue de la Sallaz,  
le chemin des Falaises et la forêt du Vallon (parcelle N° 3013)  
Abrogation partielle du plan d'extension N° 574 du 11 juin 1976  
et du plan partiel d'affectation N° 721 du 21 février 2007**

**Convention foncière**

**Préavis N° 2015/37**

Lausanne, le 13 mai 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Le périmètre concerné par le présent plan de quartier (PQ) se situe entre l'avenue de la Sallaz, le chemin des Falaises et la forêt du Vallon au nord-est du centre-ville de Lausanne, dans un secteur majeur de mutation urbaine lié à proximité immédiate de la station CHUV du m2 et à la mise en œuvre du plan d'affectation cantonal (PAC) CHUV. La topographie des lieux, sorte de promontoire naturel offrant une vue dégagée à l'ouest sur la vallée du Flon et au sud en direction du centre-ville, fait de ce site un lieu privilégié.

Sur ce site a été construit, en 1868, le premier réservoir d'eau potable lausannois, nommé réservoir du Calvaire, complété en 1924 par un second. Vu leur vétusté, ces deux réservoirs devaient urgemment être remplacés par de nouvelles cuves (voir développement dans le préavis N° 2013/55<sup>1</sup>). En 2008, les coûts liés à la reconstruction de nouvelles cuves ont incité la Municipalité à repenser l'urbanisme du site en permettant une substantielle densification du secteur, tout en requalifiant l'espace public du chemin des Falaises. Afin d'entreprendre une procédure de changement d'affectation selon un projet concret sur la dalle du futur réservoir, la Municipalité a organisé, en 2012, un concours d'urbanisme et d'architecture, pour le compte d'**eauservice** et de deux investisseurs, la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL) et la Société coopérative immobilière La maison ouvrière (SCILMO), pour réaliser un ensemble devant contenir au moins 150 logements et des activités. Le projet lauréat *CLIFF*, du bureau lausannois MPH architectes, est la base du présent PQ.

La réalisation de cet ensemble contribuera à la mutation urbaine, tout en garantissant une qualité de vie élevée, une mixité sociale et le respect de critères environnementaux stricts, et permettra la mise sur le marché de plus de 180 nouveaux logements d'ici 2017. Un partenariat a été conclu avec les deux sociétés précitées, à qui le terrain sera cédé sous forme de droits distincts et permanents (DDP) de superficie, objet d'un préavis qui sera présenté d'ici à fin 2015 à votre Conseil.

---

<sup>1</sup> BCC à paraître.

---

## Table des matières

<b>1. Objet du préavis .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Préambule .....</b>	<b>3</b>
2.1 Historique du réservoir d'eau du Calvaire.....	3
2.2 Situation actuelle .....	3
2.3 Périmètre et statut du sol actuel.....	3
2.4 Concours d'urbanisme et d'architecture.....	4
<b>3. Caractéristiques du plan.....</b>	<b>5</b>
3.1 Quelques chiffres.....	5
3.2 Patrimoine.....	5
3.3 Equipements .....	6
3.4 Mobilité .....	6
3.5 Impact sur l'environnement.....	7
3.6 Planifications de rang supérieur .....	9
<b>4. Agenda 21 – Développement durable .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Règlement.....</b>	<b>10</b>
5.1 Demande d'amendements.....	14
<b>6. Procédures de droit public et privé.....</b>	<b>14</b>
6.1 Enquête publique .....	14
6.2 Adaptation du parcellaire et transfert au domaine public .....	14
6.3 Convention signée entre les investisseurs et la Commune .....	15
<b>7. Incidences financières .....</b>	<b>22</b>
7.1 Taxe sur l'équipement communautaire .....	22
7.2 Montants nécessaires au développement de l'ensemble.....	22
7.3 Clôture d'un compte d'attente .....	23
<b>8. Conclusions .....</b>	<b>23</b>

## 2. Préambule

### 2.1 Historique du réservoir d'eau du Calvaire

Jusqu'au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, Lausanne a pu prospérer, protégée par la Louve et le Flon formant des remparts infranchissables. Mais dès 1850, lors de son expansion, l'approvisionnement en eau se montre insuffisant. L'arrivée des premiers tuyaux en fonte, résistant à la pression, permet d'alimenter les fontaines et distribuer l'eau par gravité, directement depuis les sources du Chalet-à-Gobet, du Mont, de Penau, puis des Cases. Ce n'est qu'en 1868 que le premier réservoir d'eau potable du Calvaire est construit, formé de deux cuves de 1'700 m<sup>3</sup>, alimenté par les sources du Chalet-à-Gobet et des Cases. Cette réalisation permet la distribution de l'eau sous pression, progrès majeur, genèse des premiers appareils de défense incendie. A cette époque, l'idée de pomper l'eau du lac Léman est vivement rejetée, celle-ci étant considérée comme insalubre. Dès le XX<sup>ème</sup> siècle, le réservoir du Calvaire est également alimenté par les sources du Pays-d'Enhaut. Bientôt trop exigü, un second réservoir est réalisé en amont en 1924, formé de trois cuves parallèles de 4'000 m<sup>3</sup> chacune, complétées par une station de pompage. Ce n'est que suite aux sécheresses de 1928 et 1929 que la décision de pomper l'eau du lac est admise.

### 2.2 Situation actuelle

Seul le réservoir de 1924 était encore utilisé jusqu'au printemps 2014, uniquement alimenté par les sources du Pays-d'Enhaut. Une enquête publique a eu lieu du 6 décembre 2013 au 21 janvier 2014 pour la démolition des cinq anciennes cuves, de la station de pompage, des bâtiments N<sup>os</sup> ECA 271 (villa), 8736 (habitation), 12571 (chambre de vannes) et 13164 (tennis house), ainsi que la construction de trois nouvelles cuves, d'une chambre de répartition et d'une nouvelle station de pompage, conformément aux dispositions de l'article 7b de la loi sur la distribution de l'eau (LDE) du 30 novembre 1964. Le permis de construire a été délivré le 15 mars 2014 et le chantier a pu commencer en avril 2014 pour durer jusqu'à l'automne 2015.

Les courts de tennis de Montcharmant qui se trouvaient sur le site seront déplacés de l'autre côté de l'avenue de la Sallaz, sur le terrain de football de Pierre-de-Plan (voir préavis N° 2014/6<sup>2</sup>). Les joueurs de tennis pratiqueront leur sport sur d'autres terrains pendant plus d'une saison, avant de pouvoir profiter des nouvelles installations prévues dans le courant de 2015. Concernant les boulistes situés en amont, ils devront déménager en novembre 2015 également sur le terrain de Pierre-de-Plan.

### 2.3 Périmètre et statut du sol actuel

Le périmètre du PQ est situé au nord-est du centre-ville de Lausanne, dans un contexte en pleine mutation lié au développement du métro m2. En termes foncier, l'ensemble du périmètre est propriété de la Commune de Lausanne, divisé en cinq parcelles :

- la parcelle N° 3201, sur laquelle se trouvaient les deux réservoirs d'eau, deux villas, les terrains de tennis et le club house, est affectée, selon le plan général d'affectation (PGA) du 26 juin 2006, en zone d'équipements sportifs et de loisirs de plein air. Elle est gérée conjointement par **eauservice** et le Service des sports ;
- la parcelle N° 3202, sur laquelle évoluaient les boulistes, gérée par le Service des sports, est affectée en zone de verdure inconstructible par le plan d'extension (PE) N° 574<sup>3</sup> concernant les terrains compris entre l'avenue de la Sallaz et la forêt de Sauvabelin, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 juin 1976 ;
- la parcelle N° 3203, qui correspond à l'ancien cimetière et son dégagement au sud, gérée par le Service des parcs et domaines (SPADOM), est également affectée en zone de verdure inconstructible par le PE N° 574 ;
- la parcelle N° 2293, gérée par le Service des routes et de la mobilité, se rapportant au tronçon amont du chemin des Falaises, est affectée, selon le PGA, en zone mixte de moyenne densité, mais sera transférée au domaine public au terme de la présente procédure ;

<sup>2</sup> BCC à paraître.

<sup>3</sup> BCC, 1976, pp. 109 à 124.

- une petite partie de la parcelle N° 3013, qui couvre plus de 14 hectares du vallon du Flon, est gérée par plusieurs services communaux. Dans le périmètre du présent plan, elle couvre une frange boisée, assujettie à la loi forestière et affectée en « zone arborisée à conserver » par le PE N° 574 et en « aire forestière » par le plan partiel d'affectation (PPA) N° 721<sup>4</sup>, et le tronçon intermédiaire du chemin des Falaises, colloquée aujourd'hui par le PE N° 574 en « zone de verdure inconstructible » et par le PPA N° 721 en « zone de circulation et d'accès », sera transférée au domaine public au terme de la présente procédure.

Le périmètre du présent PQ englobe l'ancien cimetière, sans en changer le statut, afin de pouvoir radier entièrement le PE N° 574 qui n'est plus adapté, à l'entrée en force du plan à l'étude au Vallon. En effet, ledit PE recouvrait l'ensemble des comblements de la vallée du Flon sur plus de 20 hectares et marquait l'aboutissement du point de vue réglementaire en 1976, des projets d'artères Saint-Martin – route de Berne et, partiellement, la ceinture avenue de la Sallaz – Parc de la Rouvraie. Depuis, le PAC N° 702<sup>5</sup> et le PPA N° 721 ont abrogé la majorité de son périmètre et l'ancien cimetière en zone de verdure reste le dernier reliquat dans sa partie amont. Dans sa partie avale, le plan à l'étude actuellement sur l'ancien site de l'Usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) de la Ville de Lausanne et l'avenir du quartier du Vallon permettront ainsi, lors de son entrée en force, d'abroger complètement le PE N° 574.

#### 2.4 Concours d'urbanisme et d'architecture

En 2012, la Municipalité a organisé, pour le compte de la SILL, de la SCILMO et d'eauservice, un concours de projets d'urbanisme et d'architecture en procédure ouverte, en deux degrés, selon le règlement SIA 142, pour la création d'au moins 17'500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher utile (SBPU). Parmi 38 projets déposés, six ont été retenus pour le deuxième degré.

Lors du premier degré, les objectifs du concours mettaient essentiellement l'accent sur un concept urbanistique qui :

- reconnaisse et mette en valeur les particularités du site par l'implantation, la volumétrie, la morphologie urbaine, les orientations, le traitement du socle, les dégagements, les liaisons et les interactions avec l'extérieur ;
- propose un contexte urbain qui cible une densité élevée, tout en assurant un cadre de vie de qualité ;
- répartisse les programmes et les typologies afin d'assurer des relations et des transitions de qualité entre domaine public et domaine privé ;
- prenne en compte l'ensemble des contraintes indiquées dans le cahier des charges.

Lors du deuxième degré, l'architecture, le fonctionnement interne, l'économie du projet, les répartitions des logements et leurs typologies, l'écologie, ainsi que l'ensemble des critères relatifs au développement durable ont été des objectifs prépondérants.

Le lauréat est le projet *CLIFF*, présenté par le bureau MPH Architectes à Lausanne.

Le jury a notamment apprécié :

- le vis-à-vis proposé entre le socle habité et le bâtiment existant sur le chemin des Falaises ;
- la disposition en quinconce des trois volumes qui génère un rythme varié des espaces extérieurs, côté rue comme côté forêt ;
- l'implantation des trois corps de bâtiment qui permet des transparences de qualité entre l'avenue de la Sallaz et la vallée du Flon.

Depuis le concours, le projet s'est précisé, particulièrement au niveau de l'affectation du socle. Le projet actuel prévoit en façade du socle des studios pour étudiants, des surfaces commerciales au centre et le stationnement pour les véhicules motorisés en sous-sol.

<sup>4</sup> BCC, 2005-2006, tome II, pp. 1072 à 1155 et 1173 à 1186.

<sup>5</sup> PAC N° 296 « TRIDEL » du 29 octobre 1997.

### 3. Caractéristiques du plan

Le PQ permet la réalisation de trois bâtiments hauts de sept à huit niveaux, correspondant aux trois aires de construction haute. En aval, le bâtiment qui s'inscrit dans l'aire de construction haute A, au croisement de l'avenue de la Sallaz et du chemin des Falaises, sera érigé sur un bâtiment bas formant socle et définissant, avec la Maison des étudiants existante, le chemin des Falaises.

Le bâtiment inscrit dans l'aire de construction haute B sera réalisé sur le nouveau réservoir et le bâtiment en amont s'insérant dans l'aire de construction haute C est en pleine terre.

Les rapports à l'avenue de la Sallaz sont alternés. Le domaine public se prolonge au pied des bâtiments aval et amont. Le bâtiment médian est en retrait, créant une esplanade sur le futur réservoir d'eau qui se prolonge au sud. Cette esplanade piétonne doit toutefois permettre l'accès aux véhicules de secours et pour les besoins techniques d'entretien des cuves. Le nouveau réservoir d'eau s'inscrit dans la trace de l'ancien réservoir, ce qui permet de garder l'ancien mur de soutènement le long de l'avenue de la Sallaz dans la partie médiane du projet, ainsi que le talus et sa végétation existante. L'impact visuel du mur de soutènement du réservoir d'eau est de ce fait minimisé et cette bande est laissée à bien plaisir.

#### 3.1 Quelques chiffres

##### Surfaces des différentes zones

Zone mixte d'habitation :	7'423 m <sup>2</sup>
Zone de parcs du PGA :	8'278 m <sup>2</sup>
Aire forestière :	1'484 m <sup>2</sup>
Futur domaine public (DP) :	2'862 m <sup>2</sup>
<b>Total du périmètre du PQ :</b>	<b>20'047 m<sup>2</sup></b>

Au total, le PQ permet une constructibilité théorique de 21'400 m<sup>2</sup> de SBPU, soit un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de l'ordre de de 2.88 en excluant le domaine public, le parc et la forêt, par définition inconstructibles.

Au moment de la mise à l'enquête du plan de quartier (novembre 2014), le projet des architectes prévoyait :

	Logement (m <sup>2</sup> )	Activité (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	PQ (m <sup>2</sup> )
Bâtiment aire de construction A	3'660	496	4'156	4'200
Socle	803	3'305	4'108	4'200
Bâtiment aire de construction B	5'225	466	5'691	5'700
Bâtiment aire de construction C	6'875	415	7'290	7'300
<b>Totaux</b>	<b>16'563</b>	<b>4'682</b>	<b>21'245</b>	<b>21'400</b>

#### 3.2 Patrimoine

##### Ancien cimetière de la Sallaz

Le cimetière de la Sallaz, ou du Calvaire, a été aménagé en 1811 et désaffecté un siècle plus tard, en 1916, lors de la création d'un cimetière unique au Bois-de-Vaux. Il occupait l'emplacement du parc actuel et avait été étendu à celui de l'école de la Sallaz, de l'autre côté de la route, connu alors sous le nom de cimetière de Pierre-de-Plan.

Il se caractérise par son mur d'enceinte qui a été partiellement arasé et surtout son portail monumental édifié en 1817-18, qui s'ouvre du côté de la ville. Celui-ci, en molasse appareillée, est surmonté d'une corniche monumentale ; de part et d'autre, une œil de bœuf ovale s'ouvre dans un pan de mur défini par un pilastre. Le parc a reçu une note \*3\* au recensement des jardins historiques. Il a été aménagé en parc public en 1966 par André F. Desarzens.

L'ancien cimetière abrite aujourd'hui encore quelques monuments funéraires, en particulier le monument néogothique pour Jeannette Allott dû à l'architecte Henri Perregaux et au sculpteur John Gibson, ainsi que ceux de Frédéric César de la Harpe, Eugène Rambert et Jenny Enning. Une plaque commémore la crue du Flon du 4 septembre 1831 qui fit neuf morts.

### Edicule

Un édicule à fonction de dépôt (note \*4\* au recensement architectural) a été édifié en 1911 au sud de l'actuel parc. Sa fonction d'origine n'est pas connue, mais elle pourrait être en relation avec l'ancien cimetière du Calvaire. Son architecture pourrait être attribuée à Gustave Haemmerli, alors architecte de la Ville de Lausanne. Il est intéressant de noter sa parenté stylistique avec le kiosque-WC édifié en 1917 au rond-point des avenues Edouard-Dapples / William-Fraisse / Frédéric-César de la Harpe : même inspiration Heimatstil avec une toiture légèrement réveillonée et des fenêtres ovales verticales. Celles-ci ont peut-être été inspirées du portail monumental du cimetière voisin. L'adjonction de WC publics à l'ouest dénature complètement cette construction et devrait être supprimée afin de réhabiliter cet édicule, ce qui est prévu par le présent PQ.

### *3.3 Equipements*

Situé dans le centre urbain, l'ensemble du périmètre est équipé et les constructions doivent (article 12 du PQ) se raccorder au chauffage à distance. L'usine de Pierre-de-Plan est en effet située en face. Il en va de même pour le refroidissement installé au début de l'opération immobilière.

Concernant l'alimentation en électricité, cet ensemble requiert une sous-station MT/BT en plus des transformateurs existant préalablement sur le site, à déplacer pour maintenir leur fonction pendant la durée des travaux.

### *3.4 Mobilité*

#### Accessibilité et besoins en places de stationnement

Le concept du projet prévoit l'ensemble de ses places de stationnement pour véhicules motorisés (y compris deux-roues motorisés) accessible depuis le chemin des Falaises au sud du réservoir d'eau potable. Aucune place ne peut être envisagée en surface.

En terme de mobilité, la station CHUV du m2 est de l'autre côté du carrefour. Le nombre exigible de places de stationnement pour véhicules individuels motorisés est de ce fait très restrictif en exigeant la réalisation de 0,5 place par 100 m<sup>2</sup> de SBPU de logement + 10% pour les places visiteurs. Pour les autres affectations, il est demandé d'appliquer les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en considérant au maximum le bas de la fourchette de la localisation A.

Le PQ prévoit une SBPU totale maximale de 21'400 m<sup>2</sup>. Les activités commerciales sont limitées à 1'500 m<sup>2</sup> SBPU. Afin d'estimer la génération de trafic journalier de ce PQ, le scénario maximal en termes de génération de trafic a été considéré, notamment en tenant compte de la surface maximale autorisée de commerces. Ainsi, le scénario suivant est proposé :

- 14'000 m<sup>2</sup> SBPU de logements (soit les deux tiers de la surface totale) ;
- 5'500 m<sup>2</sup> SBPU d'activités tertiaires ;
- 1'500 m<sup>2</sup> SBPU de commerces (dont 1'050 m<sup>2</sup> de surface de vente) ;
- 250 m<sup>2</sup> SBPU de restaurant (environ cinquante places assises) ;
- 250 m<sup>2</sup> SBPU de crèche (deux salles de classe).

Le nombre exigible de places pour deux-roues motorisés correspond aux 15% du nombre de places de stationnement pour voitures, ce qui correspond au ratio du nombre de deux-roues motorisés par rapport aux voitures sur territoire urbain de Lausanne. Cela correspond à au moins  $136 \times 0,15 = 21$  places deux-roues motorisés.

### Génération de trafic

On obtient une génération de trafic maximale de l'ordre de 900 véhicules par jour. Ce scénario étant maximal, on estime la génération de trafic de ce PQ entre 400 et 900 véhicules par jour. L'insertion des véhicules depuis le chemin des Falaises vers l'avenue de la Sallaz sera plus difficile qu'actuellement mais l'attente devrait rester raisonnable, sauf peut-être en cas de scénario maximal à l'heure de pointe du soir où elle pourrait être importante. Après vérification, il pourrait s'avérer nécessaire, en cas de difficultés, de faciliter ce mouvement à l'aide d'une régulation lumineuse qui pourrait se faire en enclenchant régulièrement le feu piéton de la rue du Bugnon.

### Deux-roues légers

Les besoins en places pour deux-roues légers sont évalués en application de la norme VSS N° 640 065, avec un facteur de réduction de 20% pour les logements, correspondant au ratio de logements protégés. Par ailleurs, ces normes recommandent que 70% de ces places soient en longue durée, si possible localisées à l'intérieur ou couvertes.

## *3.5 Impact sur l'environnement*

Une notice d'impact accompagne le dossier et vérifie la conformité à la législation sur la protection de l'environnement. Plusieurs articles du règlement du PQ transcrivent des préconisations mises en exergue, notamment :

### Protection de l'air

Le PQ se situe dans une zone soumise au plan des mesures OPair (ordonnance fédérale pour la protection de l'air du 16 décembre 1985) 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges, adopté par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2006 et dans un périmètre où les valeurs limites d'immission, prescrites par l'OPair, sont dépassées pour les poussières fines (PM-10) et atteintes pour le dioxyde d'azote.

Ce plan est en accord avec les objectifs dudit plan des mesures en préconisant une utilisation rationnelle de l'énergie, en limitant l'offre en stationnement et en raccordant le quartier au chauffage à distance (CAD).

### Utilisation rationnelle de l'énergie

L'article 12 du PQ spécifie : « Tout nouveau bâtiment doit être raccordé au CAD. Un local doit être réalisé selon les directives du service communal concerné par le CAD. »

Les dispositions réglementaires liées au traitement des toitures et superstructures des bâtiments situés dans les aires des constructions hautes permettent l'intégration des panneaux solaires.

### Protection contre le bruit

L'ensemble des bâtiments de la zone mixte sont susceptibles de recevoir des activités moyennement gênantes. Dès lors, un degré de sensibilité (DS) III est attribué à tout le périmètre de cette zone, compte tenu de cette affectation mixte souhaitée.

Par ailleurs, l'article 9 du PQ spécifie : « Le DS, selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, figure sur le plan ainsi que la délimitation des aires soumises aux valeurs de planification (VP) et celles soumises aux valeurs limites d'immission (Vli).

Dans une aire de construction haute, la conception architecturale ainsi que les typologies de logements doivent être guidées par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des locaux à usage sensible au bruit contre les nuisances dues au trafic routier sur l'avenue de la Sallaz. Une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions doit faire partie du dossier de demande de permis de construire pour tout bâtiment habitable situé dans une aire de construction haute. »

### Milieux naturels et forêt

La trame végétale présente le long de l'avenue de la Sallaz pourrait être partiellement conservée. En effet, depuis le concours, il a été décidé de maintenir autant que possible les arbres existants le long de l'avenue de la Sallaz et une partie du mur.

La forêt et sa limite inconstructible à dix mètres ne sont pas touchées par le projet. Aujourd'hui, le réservoir existant nord empiète fortement sur la bande des dix mètres à la forêt, ce qui ne sera plus le cas avec le nouveau réservoir.

Au vu des contraintes du site (réservoir d'eau potable, forme étroite et allongée des parcelles, forêt et sa bande inconstructible de dix mètres longeant ces parcelles, densité à atteindre), les ratios de plantations exigibles par le PGA (chapitre 3.5, articles 50 à 53) ne peuvent pas être appliqués tels quels à l'intérieur du périmètre du PQ. Le règlement exige un minimum de six arbres majeurs à planter.

L'aire de prolongement extérieur s'étend sur environ 5'000 m<sup>2</sup>. Le règlement du PQ exige un minimum de 2'800 m<sup>2</sup> de surface verte (y compris les 1'500 m<sup>2</sup> de la bande inconstructible à la forêt). Par ailleurs, le PQ prévoit une végétation extensive des toitures plates non accessibles (article 14 du PQ).

Concernant les milieux naturels, la notice d'impact relève la présence de stations d'orchidées, suivies par le SPADOM. Au printemps 2014, ce service a déplacé les spécimens en fleur dans l'ancien cimetière avant le début du chantier du réservoir.

### Eaux pluviales

Un concept global de gestion des eaux claires est requis. Les eaux claires doivent faire l'objet de mesures de régulation, notamment par les toitures plates végétalisées (article 14 du PQ). L'article 24 du PQ stipule : « Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux claires et usées fixées par la Municipalité ».

### Rayonnements non ionisants

Une antenne de téléphonie mobile est située sur le bâtiment hexagonal au sud du périmètre. L'article 10 du PQ rappelle que : « Selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23 décembre 1999, l'octroi d'un permis de construire pour des lieux à utilisation sensible est subordonné à une nouvelle mise en conformité des installations de téléphonie mobile existantes à proximité du site. ». La convention signée (voir chapitre 6.3) précise que l'antenne sera déplacée sur la toiture du bâtiment nord.

Par ailleurs, la sous-station électrique est également soumise à l'ORNI. Une simulation sera faite en fonction de l'emplacement définitif du local et les mesures de protections nécessaires seront prises pour respecter la norme. La calcul du niveau de rayonnement à proximité du local de la sous-station sera soumise à l'Inspection fédérale des installations à courtant fort (ESTI) pour justifier si des dispositions constructives doivent être prises par le Service de l'électricité et quelles en seront leurs natures (éloignement des équipements, blindages, etc.).

### Dangers naturels

Selon les cartes indicatives des dangers naturels établies par le Canton, le secteur du PQ pourrait être concerné par :

- a) des glissements spontanés et/ou des coulées de terre ;
- b) des glissements permanents ;
- c) des chutes de pierres et de blocs.

Ces cartes fournissent une vision globale de la situation de danger sur l'ensemble du territoire cantonal, sans toutefois préciser l'intensité et la fréquence des événements. Elles peuvent comporter des imprécisions et des inexactitudes sur la délimitation spatiale fine des surfaces exposées. La connaissance de ces éléments nécessitera des études complémentaires afin de préciser le danger effectif et la détermination des éventuelles mesures à prendre.

L'ensemble de ces cartes sont en cours de révision et de finalisation. Selon les dernières données :

- a) un degré faible de glissements spontanés est indiqué dans la partie située le long de la forêt, mais celui-ci ne concerne pas les périmètres de construction. Dès lors, aucune disposition réglementaire n'est nécessaire ;
- b) des glissements permanents de degré faible ont été recensés dans la pente située entre le chemin des Falaises et le replat de l'avenue de la Sallaz. Toutefois, ceux-ci ne sont pas compris dans le périmètre du présent PQ ;
- c) un danger moyen de chutes de pierres existe au niveau des falaises du chemin du même nom. Ce danger était circonscrit par des filets de protection. Le projet envisagé excave la partie du bloc molassique qui présente le plus de danger, ce qui de fait sécurisera le secteur.

A noter encore que le secteur du PQ « Chemin des Falaises » se situe en zone d'aléa sismique 1 selon l'Ecole polytechnique fédérale de Zürich (EPFZ) [www.geoplanet.vd.ch], ce qui correspond au risque le plus faible au niveau suisse.

### 3.6 Planifications de rang supérieur

#### Plan directeur cantonal (PDCn) du 1<sup>er</sup> août 2008

Ce PQ s'inscrit globalement dans les stratégies A et B du PDCn, qui visent à coordonner mobilité, urbanisation et environnement et à renforcer la vitalité des centres.

Le but premier est de construire en ville, donc de répondre à la ligne d'action *A1 de localiser l'urbanisation dans les centres*. Cette densification permet de financer la construction d'un nouveau réservoir d'eau potable ; il s'agit donc d'une forme de partenariat public-privé, encouragé par le Canton selon la mesure *A14 projets d'intérêt public*, dont l'objectif est d'inciter la densification qualitative de secteurs équipés et bien desservis par les transports publics.

De par sa localisation, cette planification est à proximité immédiate du m2, transport public urbain performant, et répond à la ligne d'action *A2 de développer une mobilité multimodale*. En effet, la plupart des futurs habitants pourront se passer de voiture au vu du nombre peu élevé de places. Cela correspond à la mesure *A25 de proposer une politique de stationnement très restrictive*, ainsi qu'à la mesure *A21 d'augmenter le nombre de pendulaires utilisant les transports publics* et par ailleurs à la mesure *A23 de développer une urbanisation de proximité favorisant les déplacements doux*.

Indirectement, ce plan répond à la ligne d'action *A3 de protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines*, notamment en visant peu de pollution de l'air : en raccordant le chauffage au système de chauffage à distance, en favorisant l'installation de panneaux solaires et en limitant le nombre de voitures. Enfin, la relocalisation sur la toiture du bâtiment N° 5 des antennes de téléphonie mobile existantes (réglée par voie conventionnelle) permet une meilleure protection des habitants et autres usagers, ce qui répond à la mesure *A35 concernant le rayonnement non ionisant*.

Ce plan répond à la ligne d'action *B3 de stimuler la construction de quartiers attractifs* et particulièrement la mesure *B31 de créer de l'habitat collectif* dans un lieu stratégique, tout en favorisant *la mixité des affectations* (mesure *B33*). *L'espace public*, mesure *B34*, est également requalifié, non seulement directement au pied de l'immeuble N° 1 en requalifiant la placette des Falaises, mais en dynamisant le parc du cimetière. Le réservoir d'eau du Calvaire est le seul alimenté par les sources du Pays d'Enhaut ; il est essentiel à la diversité d'approvisionnement en eau potable de la ville. Ce plan répond donc à la ligne d'action *B4 d'optimiser l'implantation des équipements publics*.

Enfin, ce plan répond à la mesure *R11 d'être conforme au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)*, étant inclus dans le périmètre compact d'agglomération, mais hors site stratégique et hors centralité principale d'agglomération. Il est en limite de la polarité d'équipements collectifs « santé-CHUV ».

Le contexte permet de concentrer des droits à bâtir élevés pour libérer le reste du périmètre.

#### Plan directeur communal (PDCoM)

Le secteur du PQ se trouve dans le secteur Est du PDCoM, approuvé par le Conseil d'Etat le 24 janvier 1996. S'agissant avant tout d'un constat, ce secteur figure en *espace vert, équipement sportif de plein air*, en limite ouest de *l'équipement public cantonal* du CHUV et au nord d'un *secteur de mixité (activités/logements)*, le long d'un *réseau structurant de plus de 25'000 véhicules/jour*. Il ne figurait ni dans un secteur spécifique de développement, ni dans un projet à l'étude.

Le PDCoM en cours de révision relève de manière générale que le nord-est de Lausanne est un site majeur de mutation, ceci essentiellement grâce à l'arrivée du m2, sans que le périmètre du PQ soit particulièrement cité. Dans le détail, certaines cartes du PDCoM en cours d'étude font figurer le parc de l'ancien cimetière de la Sallaz comme parc de quartier. La représentation de cet espace de verdure tient compte de l'urbanisation du périmètre du PQ. Par rapport à 1996, la limite entre l'espace urbanisé (*secteur de mixité - activités/logements*) et l'espace de verdure est déplacé 200 mètres plus au nord.

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

D'un point de vue social, afin de respecter l'objectif d'un tiers de logements subventionnés dans le cadre du programme 3'000 logements et tenant compte du fait que ce pourcentage est aujourd'hui inférieur à 20%, le programme prévoit, pour la SILL comme pour la SCILMO, en principe 50% de logements subventionnés au sens de la loi sur le logement (LOG) du 21 mars 2003.

Par ailleurs, le PQ favorise l'usage des transports publics et développe une urbanisation dense et de qualité. Il favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables en application de la loi sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006. Les toitures végétalisées permettent la rétention des eaux de surface et favorisent les milieux pour la flore et les insectes.

### **5. Règlement**

#### Titre I - Dispositions générales

##### 1. But

Le présent plan de quartier a pour but d'assurer un développement urbanistique cohérent en permettant la construction de trois immeubles sur un socle d'activités et un nouveau réservoir d'eau potable.

##### 2. Champ d'application

Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement, à l'exception des dispositions du plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, qui s'appliquent à titre supplétif.

#### Titre II - Zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires de forte densité

##### Chapitre 1 – Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

##### 3. Destinations des constructions

Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités tertiaires et commerciales, aux activités publiques et parapubliques, telles que garderie, EMS, locaux de service, réservoir d'eau, etc.

Les activités commerciales ne peuvent excéder 1'500 m<sup>2</sup> (SBPU) sur l'ensemble de la zone.

4. Cette zone comprend les aires suivantes :

- aires de construction haute A, B et C ;
- aire de construction basse ;
- aire de prolongement extérieur.

5. Etapes de réalisations

La première demande de permis de construire doit porter sur l'ensemble des constructions, hormis les équipements techniques qui peuvent faire l'objet de demandes indépendantes (réservoir d'eau potable, transformateur électrique, téléphonie mobile, etc.).

6. Implantations des constructions, surface brute de plancher utile (SBPU)

Les constructions doivent s'implanter dans les aires de constructions figurant en plan.

Les SBPU maximales totales sont indiquées en plan pour chaque aire de construction. Les SBPU sont calculées selon le PGA.

7. Gabarit

Le gabarit maximal des bâtiments est défini par la cote d'altitude figurant en plan et en coupe sur chaque aire de construction, mesuré à la corniche, à l'acrotère ou au garde-corps plein.

Le nombre de niveaux est libre et figure à titre indicatif sur les coupes.

8. Stationnement

Pour les logements, 0,5 places/100 m<sup>2</sup> (SBPU) + 10% de places pour les visiteurs doivent être réalisées.

Pour les autres affectations, le nombre maximum de places de stationnement pour voitures est défini par les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route et des transports (norme VSS) en appliquant le bas de la fourchette du type de localisation A.

Pour les deux-roues motorisés, le nombre minimal de places devant être réalisé correspond aux 15% du nombre autorisé de places pour voitures.

Toutes les places de stationnement requises ci-dessus doivent être aménagées dans le parking souterrain.

Les besoins de places de stationnement vélos, ainsi que leurs aménagements, sont déterminés selon les normes VSS, avec un facteur de réduction de 20% supplémentaire pour les logements.

9. Bruit

Le degré de sensibilité au bruit (DS), selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, figure sur le plan ainsi que la délimitation des aires soumises aux valeurs de planification (VP) et celles soumises aux valeurs limites d'immission (Vli).

Dans une aire de construction haute, la conception architecturale ainsi que les typologies de logements doivent être guidées par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des locaux à usage sensible au bruit contre les nuisances dues au trafic routier sur l'avenue de la Sallaz. Une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions doit faire partie du dossier de demande de permis de construire pour tout bâtiment habitable situé dans une aire de construction haute.

10. Rayonnements non ionisants

Selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23 décembre 1999, l'octroi d'un permis de construire pour des lieux à utilisation sensible est subordonné à une nouvelle mise en conformité des installations de téléphonie mobile existantes à proximité du site.

#### 11. Sous-station électrique

Les constructeurs sont tenus de mettre à disposition du Service de l'électricité (SEL) un ou plusieurs emplacements pour y aménager des sous-stations de transformation électrique, selon les directives du SEL.

#### 12. Construction durable

Tout nouveau bâtiment doit être raccordé au chauffage à distance (CAD). Un local doit être réalisé selon les directives du service communal concerné par le CAD.

### Chapitre 2 – Dispositions spécifiques aux aires de construction haute A, B et C

#### 13. Anticipations

A l'exception des sorties d'abri PCi qui ne sont pas limitées, les bandeaux, balcons continus, coursives, marquises, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, rampes piétonnes, etc. peuvent déborder au maximum de 2,00 mètres des aires de construction, sous réserve des anticipations sur le domaine public (qui sont réglées par le PGA) et celles sur la bande des 10 mètres à la lisière forestière (qui sont réglées par les lois forestières).

#### 14. Toitures et superstructures

Seules les toitures plates végétalisées de manière extensive sont autorisées. Elles doivent participer à la rétention des eaux claires.

Des superstructures peuvent déborder de la cote d'altitude maximale prescrite. A l'exception des antennes, les superstructures ont une hauteur maximale de 2,50 mètres, mesurée à partir du niveau fini de la dalle-toiture. Les éléments à fonction technique, telles que cages d'escaliers et d'ascenseurs, ventilations et climatisations, antennes et panneaux solaires, etc., doivent être minimisées et groupées autant que possible.

Les panneaux solaires doivent être compatibles avec la végétation extensive.

### Chapitre 3 – Dispositions spécifiques à l'aire de construction basse

#### 15. Restriction d'affectation

Au maximum 700 m<sup>2</sup> de SBPU peuvent être affectés aux logements.

#### 16. Dalle toiture et superstructures

La dalle toiture est soumise au chapitre 4. En plus des éléments constructibles autorisés à l'article 17, peuvent émerger de la cote d'altitude maximale prescrite, des sorties d'ascenseurs, des dispositifs d'éclairage zénithaux, des superstructures de minime importance compatibles avec l'usage de la dalle toiture accessible, etc.

### Chapitre 4 – Dispositions spécifiques à l'aire de prolongement extérieur

#### 17. Périmètre et destination de l'aire

L'aire de prolongement extérieur figurée en plan comprend la dalle toiture de la construction basse. Cette aire doit rester accessible.

Cette aire est destinée aux aménagements extérieurs, à des éléments de construction de minime importance tels que petit édicule, pergola, abris (à vélos, containers, ...), installation sportive de plein air, jeux, mobiliers urbains, murets, rampes, escaliers, plantages, etc., ainsi qu'aux accès pour les véhicules occasionnels uniquement (secours, entretien, déménagement, etc.).

Des constructions entièrement souterraines, ainsi que des sorties d'abri PCi peuvent être situées sous cette aire pour autant que la topographie existante, avant exécution des travaux, ne soit pas sensiblement modifiée.

#### 18. Espaces verts et plantations

Au moins 2'800 m<sup>2</sup> de cette aire doivent être végétalisés. Sont comptabilisés : les surfaces engazonnées en pleine terre, la bande des 10 mètres à la lisière forestière, les grilles-gazons, les places de jeux sur herbe et les aménagements sur dalle-toiture, lesquels répondent aux conditions fixées par le PGA concernant les épaisseurs minimales de couche végétale et les minimas de réserve d'eau. La surface frappée par la limite des constructions le long de l'avenue de la Sallaz n'est pas comptabilisée.

Un espace de jeux pour enfants d'au moins 120 m<sup>2</sup> doit être aménagé sur la dalle toiture de l'aire de construction basse, ainsi que des aménagements adaptés aux adolescents (table de ping-pong, trampoline, banc, skate, etc.) sur au moins 100 m<sup>2</sup> en dehors de l'aire de construction basse.

Au moins six arbres majeurs d'essence indigène doivent être plantés sur l'ensemble de cette aire, hors périmètre du réservoir et hors limite des constructions (le long de l'avenue de la Sallaz et le long de la lisière forestière).

#### Titre III – Zone de parcs et espaces de détente (chapitre 4.8 du PGA)

19. Cette zone est assujettie aux dispositions de la zone de parcs et espaces de détente du PGA (chapitre 4.8).

#### 20. Bâtiment et mur à maintenir

Ces objets doivent être maintenus dans leur substance. Les interventions sur ces objets (modifications, agrandissement, changement d'affectation, etc.) sont soumises aux conditions et préavis fixés par la Municipalité en application de l'article 73 du PGA.

#### Titre IV – Aire forestière

21. L'aire forestière, ainsi que la bande d'une largeur de 10 mètres confinant la lisière forestière sont régies et définies par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service cantonal des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et des aménagements.

#### Titre V - Dispositions complémentaires

#### 22. Bâtiments existants

A l'exception du bâtiment à maintenir, les bâtiments existants sont prévus à démolir. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissement, ni de changement d'affectation.

#### 23. Accès des véhicules motorisés

A l'exception de véhicules occasionnels, uniquement les véhicules motorisés accèdent au site par le chemin des Falaises : parking souterrain, locaux de service, ateliers, etc.

#### 24. Gestion des eaux

Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux claires et usées fixées par la Municipalité. Un concept global de gestion des eaux claires est requis. Les eaux claires doivent faire l'objet de mesures de régulation, notamment par les toitures plates végétalisées (articles 14 et 17).

## 25. Éléments naturels protégés du site

Toute mesure utile doit être prise afin de sauvegarder les éléments naturels protégés du site, en particulier les orchidées sauvages.

26. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires, édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant celles du présent plan.

### *5.1 Demande d'amendements*

Afin de pouvoir bénéficier de plus de souplesse dans la répartition des droits à bâtir, la Municipalité souhaite ajouter un alinéa à l'article 6 du règlement du présent PQ qui traite des implantations des constructions, surface brute de plancher utile (SBPU). La teneur de cet amendement est la suivante : « Les SBPU peuvent être transférées d'une aire de construction à l'autre, tant que la SBPU totale ne dépasse pas 21'400 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone et que les gabarits sont respectés. »

Le Service cantonal du développement territorial (SDT), consulté à ce sujet, a estimé que cet amendement ne touchait aucun intérêt digne d'être protégé et ne nécessitait dès lors pas d'enquête publique complémentaire. La Ville de Lausanne est en effet propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées, le transfert de SBPU s'inscrit dans les gabarits maximaux et respecte la densité définie. Cet amendement figure au point 4 des conclusions du présent préavis.

Par ailleurs, en précisant l'emprise du futur domaine public, le périmètre du PQ empiète sur une frange du PPA N° 721 du 21 février 2007, ce qui ne figure pas dans le titre du PQ. Afin de clarifier formellement cet empiètement qui ne modifie pas la limite forestière, la Municipalité demande d'ajouter dans le cartouche du plan après « Abrogation partielle du plan d'extension N° 574 du 11 juin 1976 » le texte suivant : « et du plan partiel d'affectation N° 721 du 21 février 2007 ». Cet amendement figure au point 2 des conclusions.

## **6. Procédures de droit public et privé**

### *6.1 Enquête publique*

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 partiel d'affectation et son règlement, accompagnés du rapport explicatif (article 47 OAT) et d'une notice d'impact sur l'environnement, ont été soumis simultanément à l'enquête publique du 12 novembre au 11 décembre 2014. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité deux oppositions, Une première figure sur la feuille d'enquête dont la signature de l'auteur est illisible et une seconde a été reçue hors délai d'enquête.

### *6.2 Adaptation du parcellaire et transfert au domaine public*

Ce projet nécessite la réunion de deux parcelles (N<sup>os</sup> 3201 et 3202), ainsi que des adaptations de limites le long de l'avenue de la Sallaz et du chemin des Falaises. Ce chemin est aujourd'hui une parcelle communale (N° 2293). Sa gestion est assimilée à du domaine public, selon la loi sur les routes (LRou) du 10 décembre 1991.

Dans le cadre de cette procédure de PQ et dès lors que le parcellaire devait être adapté sur le nouveau front de ce chemin, il est proposé de le transférer au DP, ainsi que les places de stationnement situées en contrebas jusqu'à l'édicule, objet d'une procédure parallèle soumise à l'enquête publique simultanément (selon une procédure LRou). Le statut de la partie située en aval, au nord, sera réglé dans le cadre de la réflexion entreprise au Vallon.

Concernant le réaménagement du chemin des Falaises, le projet vise la mise en place et l'aménagement d'une zone de rencontre en privilégiant la définition d'une « placette » au niveau des accès aux futures activités.

Les travaux seront réalisés par SILL et SCILMO en tant que Maître d'ouvrage, à leur frais et sous leur entière responsabilité, dans les règles et le respect des exigences relatives au domaine public (prise en compte des personnes à mobilité réduite, sécurité, accessibilité, etc.), selon le cahier des charges développé par les services communaux concernés : ce réaménagement comprend la réfection de la route, des nouvelles plantations, la reprise du système d'évacuation des eaux, un nouvel éclairage public, la mise en place du mobilier urbain, en particulier l'installation de bancs, de poubelles et d'arceaux à vélos. A la fin des travaux, les aménagements du chemin des Falaises sont transmis à la Commune.

### *6.3 Convention signée entre les investisseurs et la Commune*

Afin de régler en amont les principales implications qu'engendre le PQ en vue de le viabiliser, une convention a été signée le 3 octobre 2014

*entre,*

la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, futur Maître d'ouvrage de bâtiments et bénéficiaire de droits distincts et permanents de superficie, représentée par Monsieur Christophe Bonnard, président, et Monsieur Thierry Martin, caissier, dénommée ci-après « SCILMO », de première part,

la SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, futur Maître de l'ouvrage de bâtiments et bénéficiaire de droits distincts et permanents de superficie, représentée par Monsieur Grégoire Junod, président, et Madame Martine Fiora-Guttmann, vice-présidente, dénommée ci-après « SILL SA », de deuxième part,

la Commune de Lausanne, Maître d'ouvrage du nouveau réservoir du Calvaire, propriétaire des parcelles de base sur lesquelles seront construits le réservoir et les futurs bâtiments de logements et d'activités et futur superficiant des droits de superficie en faveur de SCILMO et SILL SA, représentée par sa Municipalité, dénommée ci-après « la Commune », de troisième part.

*Il est exposé préalablement ce qui suit :*

(...)<sup>6</sup>

Les investisseurs sont la SCILMO et la SILL SA œuvrant dans le domaine du logement à loyer subventionné et modéré. Les droits de construire et de propriété des futures constructions sur ce terrain seront constitués sous forme de droits distincts et permanents de superficie (DDP).

Il y a lieu de préciser que les redevances des futurs DDP tiendront compte des plans financiers des investisseurs et seront traitées avec la Commission immobilière de la Ville de Lausanne.

L'objectif de la présente convention est de traiter les principales implications des nouvelles affectations définies par le PQ « chemin des Falaises » en vue de la viabilisation des parcelles concernées, notamment les points suivants :

1. Honoraires d'architectes et d'ingénieurs pour le développement des projets à la suite du concours et frais divers pour le PQ.
2. Déplacement des conduites d'eau et de canalisations du réservoir du Calvaire, renforcements de la dalle du réservoir pour la construction de bâtiment et dispositif de soutènement préventif pour travaux d'excavation futurs et démolition des bâtiments.

---

<sup>6</sup> L'introduction est la même que celle figurant en préambule du présent préavis.

3. Déplacement de la station électrique existante, location de transformateurs mobiles et mise à disposition d'un local adapté pour la nouvelle station électrique.
4. Déplacement éventuel de l'armoire Swisscom.
5. Transfert d'un accord pour la pose d'une antenne de téléphonie mobile Swisscom.
6. Déplacement des activités liées aux boulistes.
7. Déplacement des activités liées au tennis.
8. Requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz ; y compris le cahier des charges correspondant.
9. Usage des terrains laissés à bien plaie en faveur des futurs DDP.
10. Coordination des travaux.
11. Exploitation éventuelle de la molasse.
12. Déplacement des orchidées.
13. Pré-installation d'un jeu de vannes et d'une conduite pour alimentation future de l'installation Sprinkler.
14. Pose d'un nouveau collecteur EC et EU dans le chemin des Falaises en direction du Flon.
15. Servitudes.
16. Dispositions finales.

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier pouvant encore nécessiter des modifications ou des adaptations à la convention par addenda.

*Cela exposé, les parties conviennent :*

1. *Honoraires d'architectes et d'ingénieurs pour le développement des projets à la suite du concours et frais divers pour le PQ*

La Commune a établi des contrats séparés avec les mandataires architectes et ingénieurs pour le projet de nouveau réservoir du Calvaire. Ainsi, la Commune, par **eauservice**, conduit et finance de manière indépendante les prestations d'architectes et d'ingénieurs pour son nouvel ouvrage et les éléments connexes.

SCILMO et SILL SA auront des contrats communs avec les mandataires architectes et ingénieurs pour leur développement de projet de bâtiments de logements et d'activités ainsi que pour le projet de réaménagement du chemin des Falaises. En conséquence, pour leurs projets, les deux investisseurs conduiront et financeront les prestations d'architectes et d'ingénieurs à l'entière décharge de la Commune.

Les honoraires externes d'architectes et d'ingénieurs ainsi que les frais divers externes (mandataires externes, frais de publication, frais de l'Etat, frais d'enquête, etc.) pour le PQ « Chemin des Falaises » sont à la charge de SCILMO et SILL SA à parts égales. Les factures y relatives seront directement honorées par les deux investisseurs.

Les frais internes à la Commune pour l'établissement du PQ, des différents rapports et de la convention foncière ne seront pas reportés sur les deux investisseurs.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte de la prise en charge par SCILMO et SILL SA des honoraires liés au réaménagement du chemin des Falaises selon justificatifs détaillés, jusqu'à un montant plafond représentant 10% du coût des travaux de réaménagement du chemin. En cas d'évolution importante du projet de réaménagement du chemin des Falaises, ce pourcentage pourrait évoluer moyennant accord entre toutes les parties à la présente convention.

## 2. Réservoir du Calvaire et bâtiments existants

### 2.1 Déplacement des conduites d'eau et de canalisations du réservoir du Calvaire

L'implantation prévue des bâtiments nécessite le déplacement de conduites d'eau et de canalisations importantes du réservoir dont les travaux sont estimés à CHF 660'000.- TTC. Le Maître d'ouvrage sera la Commune.

Il est convenu que SCILMO et SILL SA participeront aux frais du déplacement des conduites pour un montant forfaitaire définitif de CHF 250'000.- TTC chacun, soit un total de CHF 500'000.- TTC. Ces participations forfaitaires ne seront pas indexées.

**ea**service procédera à la contre-facturation de ces participations forfaitaires le moment venu.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations forfaitaires précitées de SCILMO et SILL SA selon justificatifs.

### 2.2 Renforcements de la dalle du réservoir pour la construction de bâtiment et dispositif de soutènement préventif pour travaux d'excavation futurs

Les calculs statiques finaux du réservoir ont montré que des renforcements localisés supplémentaires de l'ouvrage étaient nécessaires pour la construction de bâtiment. De plus, la construction d'un dispositif de soutènement préventif a été réalisée afin de faciliter l'excavation future du parking de SCILMO et SILL SA.

Les surcoûts du renforcement de la dalle du réservoir pour la construction de bâtiment estimés à CHF 200'000.- TTC à la charge de SILL SA qui va construire le bâtiment 3 au-dessus du réservoir et d'autre part le dispositif de soutènement préventif pour l'excavation du parking pour un montant estimatif de CHF 100'000.- TTC à la charge de SCILMO et SILL SA selon une clé de répartition correspondant aux parts de copropriété du bâtiment 1.

**ea**service procédera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés des travaux effectués pour chacun des ouvrages, le moment venu et selon les clés de répartition précitées.

### 2.3 Démolition des bâtiments

Pour des questions de sécurité et de disponibilité de surface pendant la construction du réservoir, la Commune sera le maître d'ouvrage pour la démolition des bâtiments nord et sud ainsi que du club-house.

Les coûts de procédure et de démolition du bâtiment nord et du club-house seront à la charge de la Commune.

Les coûts de procédure et de démolition du bâtiment sud estimés approximativement à CHF 40'000.- TTC seront à la charge de SCILMO et SILL SA à parts égales.

**ea**service procédera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA pour la démolition du bâtiment, selon justificatifs détaillés.

### 3. Station électrique

#### 3.1 Déplacement de la station électrique existante et location de transformateurs mobiles

La station électrique existante devra être déplacée et remplacée durant les travaux jusqu'à la mise en service de la nouvelle station par deux stations électriques mobiles. Les coûts approximatifs de ces opérations sont les suivantes :

CHF 410'000.- HT pour les frais de déplacement de la station existante ;

CHF 1'500.- par mois HT pour la location des deux stations électriques mobiles. La durée est estimée à 45 mois, soit un montant estimatif de CHF 67'500.- HT.

Les montants approximatifs prévus ci-dessus ne sont qu'indicatifs et ne lient pas les parties en l'état. Seuls les coûts effectifs ainsi que la répartition de prises en charge financière, tels que convenus ci-après, lient les parties.

Les coûts effectifs liés au déplacement de la station électrique existante et à la location de transformateurs mobiles seront pris en charge par la Commune dans le cadre de la construction du réservoir, SCILMO et SILL SA, chacune pour un tiers.

**ea**u service procèdera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

Le Maître d'ouvrage de ces opérations sera la Commune par son Service de l'électricité.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA pour le déplacement de la station électrique existante et la location de transformateurs mobiles, selon justificatifs détaillés.

#### 3.2 Mise à disposition d'un local adapté pour la nouvelle station électrique

SCILMO et SILL SA mettront gratuitement à disposition de la Commune et pour une durée indéterminée, un local adapté pour la nouvelle station électrique du quartier. La répartition des coûts entre les deux entités pour la mise à disposition de ce local spécifique se fera à parts égales.

La localisation, le dimensionnement du local et les caractéristiques techniques se feront selon les indications des services communaux concernés au moment de l'établissement du dossier de demande de permis de construire.

L'entretien constructif du local sera à la charge de SCILMO et SILL SA à parts égales. Les équipements techniques à l'intérieur de la nouvelle station électrique, ainsi que leur entretien, seront à la charge de la Commune.

D'ores et déjà SCILMO et SILL SA donnent leur accord à l'inscription gratuite d'une servitude d'usage du local pour station électrique ainsi que de passages de canalisations en faveur de la Commune. Les frais d'acte, de plans, de Registre foncier et autres seront à la charge de la Commune.

### 4. Déplacement éventuel de l'armoire Swisscom

Le déplacement éventuel de l'armoire Swisscom sera effectué d'entente entre Swisscom et la Commune sans participation financière des investisseurs.

5. Transfert d'un accord pour la pose d'une antenne de téléphonie mobile Swisscom

Un accord a été conclu entre Swisscom et la Commune pour la pose d'une antenne de téléphonie mobile.

Le PQ prévoit que l'antenne de téléphonie mobile soit localisée en toiture du bâtiment numéro 5 qui sera propriété de SCILMO.

La Commune transmettra gratuitement à SCILMO ledit accord comme objet de sa compétence. SCILMO traitera un nouvel accord avec Swisscom.

6. Déplacement des activités liées aux boulistes

La Municipalité de Lausanne a accepté le principe visant à relocaliser le club de pétanque de Montcharmant sur l'actuel terrain de sport de Pierre-de-Plan avec d'autres activités sportives complémentaires en termes d'équipements.

Dans le cadre de la convention entre les investisseurs pour le lancement du concours d'architecture du 4 août 2012, SCILMO et SILL SA se sont engagés à verser un montant de CHF 150'000.- TTC pour financer le déplacement des activités liées aux boulistes.

Il est admis que le financement du montant de CHF 150'000.- TTC se fera à parts égales entre SCILMO et SILL SA.

Dans le but de favoriser une gestion financière rigoureuse et d'éviter le paiement de taxes à double, les parties conviennent que les entreprises et les mandataires factureront directement leurs prestations aux deux entités à parts égales. Vu que le déplacement des activités liées aux boulistes s'intègre dans la création d'équipements sportifs couvrant plusieurs sports, SCILMO et SILL SA acceptent d'ores et déjà que les factures y relatives concernent la réalisation de ces équipements sportifs en général et non spécifiquement les équipements des boulistes.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations forfaitaires précitées de SCILMO et SILL SA selon justificatifs.

7. Déplacement des activités liées au tennis

De manière semblable aux activités liées aux boulistes, la Municipalité de Lausanne a accepté le principe visant à relocaliser le club de tennis de Montcharmant sur l'actuel terrain de sport de Pierre-de-Plan.

Les frais de déplacement de ces activités seront pris en charge par la Commune à la décharge des investisseurs.

8. Requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz

Les services communaux concernés ont établi un cahier des charges pour la requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz. Ce document, dans sa version finale du 2 septembre 2014, est annexé à la présente convention et en fait partie intégrante.

Les travaux liés à la requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz seront réalisés conformément au cahier des charges précité par SCILMO et SILL SA en tant que Maître d'ouvrage, à leurs frais et sous leur entière responsabilité dans les règles de l'art et le respect des exigences relatives au domaine public. Le projet devra être développé dans le cadre du groupe espace public (GEP-Falaises) et validé par le comité des espaces publics (CEP). Les services communaux concernés assureront un suivi général de ces travaux et sont à disposition des investisseurs pour tout soutien et clarification relatifs à cette réalisation.

SCILMO et SILL SA réceptionneront les travaux liés à la requalification exempts de défauts.

Après la réalisation complète de ces travaux de requalification, ces aménagements seront transférés, en pleine propriété, gratuitement et à titre définitif, à la Commune qui supportera, dès ce moment, les frais liés à l'entretien, au service de propreté, au service hivernal, à l'énergie électrique de certains éclairages et aux réfections éventuelles.

Passé la date du transfert précité, et pendant toute la durée restante des délais de dénonciation des défauts et de prescription, SCILMO et SILL SA resteront entièrement responsables de faire valoir les droits du maître d'ouvrage, conformément aux garanties en la matière. Notamment, ils seront responsables de faire corriger tout défaut éventuel.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA, selon justificatifs détaillés, pour la requalification conformément au cahier des charges précité du chemin des Falaises (sans la partie de l'avenue de la Sallaz qui reste à charge des investisseurs car ces travaux ne concernent que la remise en état des zones touchées, selon les règles de l'art).

#### 9. Usage des terrains laissés à bien plaie en faveur des DDP

Le long de l'avenue de la Sallaz, les terrains compris entre l'arrière du trottoir et la limite des constructions ne feront pas partie des périmètres des droits distincts et permanents de superficie et seront laissés gratuitement en jouissance à bien plaie aux bénéficiaires des futurs droits distincts et permanents de superficie. Ces derniers réaliseront à leurs frais les aménagements et l'entretien des terrains laissés à bien plaie, notamment le mur de soutènement qui sera situé le long du domaine public. En cas de réfection du mur de soutènement, les solutions techniques et le rendu final seront discutés préalablement avec la Commune.

Une autorisation à bien plaie sera établie le moment venu par la Commune en faveur de SCILMO et SILL SA qui définira les détails de cette mise à disposition.

#### 10. Coordination des travaux

SCILMO, SILL SA et la Commune par **eauservice** s'engagent d'ores et déjà à se coordonner étroitement pour la réalisation des travaux de manière à trouver les solutions économiques les plus avantageuses pour la Commune et les deux investisseurs.

#### 11. Exploitation éventuelle de la molasse

En cas d'exploitation de la molasse dans le périmètre du PQ, il est rappelé que tous les droits y relatifs appartiennent à la Commune de Lausanne.

En conséquence, si cette exploitation se réalise, elle aura lieu selon un concept organisationnel et financier défini par la Commune.

#### 12. Déplacement des orchidées

Le déplacement des orchidées comme mesures conservatoires de ces plantes, et pour permettre la constructibilité de la parcelle, sera financé par **eauservice** de la Commune de Lausanne pour un montant estimé de l'ordre de CHF 40'000.- TTC.

Les coûts effectifs liés au déplacement des orchidées seront pris en charge par la Commune dans le cadre de la construction du réservoir, SCILMO et SILL SA, chacun pour un tiers.

**eauservice** procédera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA pour le déplacement des orchidées, selon justificatifs détaillés.

13. Pré-installation d'un jeu de vannes et d'une conduite pour alimentation future d'une installation de Sprinkler

Un jeu de vannes complet sera posé par **eauservice** en même temps que le déplacement des conduites d'eau afin de pouvoir alimenter la future installation de Sprinkler dans le parking de SCILMO et SILL SA.

Il est admis que le financement du montant de CHF 35'000.- TTC sera pris en charge par SCILMO et SILL SA selon une clé de répartition correspondant aux parts de copropriété du bâtiment 1.

**eauservice** procédera à la contre facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

14. Pose d'un nouveau collecteur EC et EU dans le chemin des Falaises en direction du Flon

Un nouveau collecteur d'eaux claires et d'eaux usées (système unitaire) doit être réalisé depuis le chemin des Falaises jusqu'au Flon pour les besoins du réservoir et qui sera également utilisé par une partie des logements. Le coût estimatif de ce collecteur est estimé à CHF 300'000.- TTC.

Il est admis que le financement des coûts réels correspondants sera pris en charge par la Commune pour les deux tiers et par SCILMO et SILL SA à parts égales pour le tiers restant.

**eauservice** procédera à la contre facturation des coûts réels à SCILMO et SILL SA, avec justificatifs détaillés, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

15. Servitudes

Les parties à la présente convention s'engagent d'ores et déjà à constituer gratuitement toutes les servitudes de passage et de canalisations quelconque nécessaires à la mise en œuvre du PQ.

16. Dispositions finales

La présente convention est subordonnée aux conditions suivantes :

- a) l'entrée en force, tout délai de recours échu, du PQ « Chemin des Falaises » ;
- b) la signature des actes de constitution des droits distincts et permanents de superficie en faveur de SCILMO et SILL SA ;
- c) l'obtention par SCILMO et SILL SA de toutes les autorisations légales et ratifications nécessaires à la réalisation des bâtiments de logements et d'activités.

Pour le cas où l'une ou l'autre de ces conditions ne serait pas remplie, la présente convention liera encore les parties dans un premier temps et devra être adaptée, d'un commun accord entre elles, au nouveau contexte. Les parties s'engagent d'ores et déjà, en cas de non réalisation d'une des conditions précitées, à collaborer pour chercher une solution qui permette la réalisation des projets décrits dans l'exposé préalable. A défaut de conditions suffisantes, d'entente commune sur la solution, la présente convention sera considérée comme caduque, à compter du jour de sa signature, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des montants auraient été payés par SCILMO et SILL SA conformément aux chiffres 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 6, 8, 12, 13 et 14 de la présente convention et que les conditions précitées ne seraient pas remplies, la Commune s'engage à rembourser l'intégralité des montants payés dans les 30 jours dès la demande de SCILMO et de SILL SA. Si la Commune devait renoncer unilatéralement à tout ou partie du projet tel que décrit dans la présente convention, les frais énumérés au chiffre 1 seraient également remboursés intégralement ou proportionnellement au projet effectivement réalisé.

## 17. *Droit et for*

La présente convention est soumise au droit suisse.

Le for est à Lausanne.

En annexe de la convention : le cahier des charges pour la requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz, du 2 septembre 2014 (ne figure pas en annexe du préavis).

## 7. Incidences financières

### 7.1 *Taxe sur l'équipement communautaire*

La Commune de Lausanne étant propriétaire des parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du PQ, elle est exemptée de la taxe relative au financement communal et intercommunal perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds en vertu de l'article 90 de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) du 4 juillet 2000 (voir préavis N° 2014/70 du 23 octobre 2014<sup>7</sup>).

### 7.2 *Montants nécessaires au développement de l'ensemble*

L'acceptation de ce plan et de la convention qui y est liée implique pour la Commune des dépenses d'investissement qui font l'objet de préavis spécifiques, dont certains ont déjà été soumis à votre Conseil :

- reconstruction de trois cuves, d'une station de pompage et raccordements des conduites, préavis N° 2013/55<sup>8</sup> ;
- déplacement des courts de tennis de Montcharmant sur le terrain de football de Pierre-de-Plan, préavis N° 2014/6<sup>9</sup> ;
- mise à disposition des futurs DDP, notamment des conditions de remboursement en cas de non aboutissement du projet dû au refus du Conseil communal soit d'adopter le présent PQ, soit d'octroyer les DDP, préavis à venir.

Par ailleurs, les montants nécessaires à l'équipement de la parcelle sont répartis selon la convention figurant au chapitre 6.3. Concernant les aménagements extérieurs, bien que les travaux soient à charge des investisseurs, à terme, le chemin des Falaises sera transféré à la Commune qui supportera les frais liés à son entretien, au service de propreté, au service hivernal, à l'énergie électrique de l'éclairage public et aux réfections éventuelles. Les prestations de nettoyage (littering) et du service hivernal sont déjà effectuées par le Service de routes et de la mobilité. En revanche, les montants liés à la vidange des nouvelles corbeilles ainsi qu'à la suppression des places payantes figurent dans le tableau des conséquences financières sur le budget de fonctionnement ci-après.

Au final, l'essentiel des frais engagés par la Commune seront refacturés aux futurs titulaires du DDP (selon clé de répartition figurant dans la convention). Traitées par la Commission immobilière, les redevances des futurs DDP tiendront compte des frais avancés par la Commune, des plans financiers des investisseurs et intégreront tout ou partie des frais que ceux-ci ont déjà consenti à financer.

---

<sup>7</sup> BCC à paraître.

<sup>8</sup> BCC à paraître.

<sup>9</sup> BCC à paraître.

### 7.3 Clôture d'un compte d'attente

Le 22 décembre 2010, la Municipalité décidait d'ouvrir un compte d'attente d'un montant de CHF 350'000.- pour l'organisation d'un concours d'urbanisme et d'architecture pour la mise en valeur des terrains situés sur le futur réservoir. L'ensemble du concours a coûté CHF 462'001.40. Dans la convention du 4 avril 2012 signée entre SCILMO, SILL SA et la Ville de Lausanne, la répartition des frais du concours s'effectue sur la base d'un quart pour chacune des sociétés immobilières et la moitié pour la Ville. Cette dernière a procédé à certaines avances de frais. Les deux investisseurs ont remboursé les frais liés à leur quote-part pour cette phase. Le compte d'attente, d'un montant résiduel de CHF 118'999.30, a été clôturé au 31 décembre 2013 et amorti en 2014.

#### Conséquences sur le plan des investissements

L'ensemble de ces projections financières qui influenceront la valeur de la mise à disposition du DDP seront détaillées dans la planification financière qui se trouvera dans le préavis relatif à la mise à disposition du terrain en DDP.

#### Conséquences sur le budget de fonctionnement

Dès 2018, date prévue de la fin des travaux, les prestations liées à la vidange des nouvelles corbeilles représenteront un coût annuel évalué à CHF 5'500.-.

Le réaménagement de la « placette » et du chemin des Falaises induit la suppression d'une vingtaine de places deux-roues, d'une dizaine de places payantes et d'une douzaine de places « macaron ». Par année, on peut évaluer la redevance perdue à environ CHF 27'200.-.

(en milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dépenses				5.5	5.5	5.5
Diminution de recettes				27.2	27.2	27.2
<b>Total charges suppl.</b>				<b>32.7</b>	<b>32.7</b>	<b>32.7</b>

## 8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2015/37 de la Municipalité, du 13 mai 2015 ;  
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 PGA, le PQ « chemin des Falaises » concernant les terrains compris entre l'avenue de la Sallaz, le chemin des Falaises et la forêt du Vallon (parcelle N° 3013) ;
2. d'abroger partiellement le PE N° 574 du 11 juin 1976 et le PPA N° 721 du 21 février 2007 et d'ajouter dans la cartouche du plan, après « Abrogation partielle du plan d'extension N° 574 du 11 juin 1976 », le texte suivant : « et du plan partiel d'affectation N° 721 du 21 février 2007 » ;

3. d'abroger du PGA les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
4. d'amender le règlement du PQ en ajoutant à l'article 6 l'alinéa suivant : « Les SBPU peuvent être transférées d'une aire de construction à l'autre, tant que la SBPU totale ne dépasse pas 21'400 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone et que les gabarits sont respectés. » ;
5. prendre acte de la convention signée le 3 octobre 2014 (cf. chapitre 6.3) relative au PQ « chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées ;
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 des présentes conclusions 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 :  
Sylvain Jaquenoud

Annexe : 1 hors-texte du plan de quartier « chemin des Falaises »