

**Plan de quartier « En Contigny »
concernant les terrains compris entre l'avenue de Montoie,
l'avenue de Cour, le chemin de Contigny et le chemin du Grillon
Convention liée aux aspects acoustiques du bâtiment H
Constitution d'une servitude sur la parcelle N° 4701
Abrogation du plan de quartier N° 448 du 8 octobre 1963**

Préavis N° 2015/40

Lausanne, le 4 juin 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La révision du plan de quartier (PQ) « En Contigny » N° 448¹, approuvé le 8 octobre 1963, fait suite à une demande de la Coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) de valoriser l'angle de la parcelle N° 4701 sise au carrefour des avenues de Cour et de Montoie. Elle permet la réalisation de nouveaux logements et s'inscrit pleinement dans les objectifs de densification urbaine en intervenant dans un quartier déjà bâti.

Les modifications du PQ portent sur la création de deux nouveaux bâtiments et d'un étage d'attique sur un bâtiment existant.

Ce projet s'intègre dans la volonté de la Municipalité d'incorporer ces nouveaux logements en compensation de ceux supprimés dans le cadre de l'agrandissement de la gare. Dès lors, la Municipalité a décidé, en date du 6 mai 2009, d'ouvrir une procédure de révision du PQ.

2. Préambule

2.1 Situation géographique

Le quartier « En Contigny » se situe dans le secteur sud-ouest de Lausanne, à l'extrémité ouest de l'avenue de Cour, à proximité du cimetière de Montoie. Il est bordé au nord et à l'est par les villas des chemins du Grillon et de Contigny.

¹ BCC, 1963, pp. 729 à 734

2.2 Statut du sol actuel

Le PQ N° 448, en vigueur depuis 1963, a permis la réalisation de cinq bâtiments locatifs allant jusqu'à six niveaux sur rez (environ 15'000 m² de surface de plancher brute (SPB)). Lors de la mise en vigueur du PQ, celui-ci comportait deux parcelles, l'une privée et l'autre communale. Un fractionnement en deux de la parcelle privée a eu lieu ultérieurement. Le périmètre du PQ est donc passé de deux à trois parcelles. Les parcelles N°s 4613 et 19415 appartiennent respectivement à Bellerive Immobilien AG et à M. et Mme Chuard. La parcelle N° 4701 appartient à la Ville de Lausanne, qui a octroyé un droit distinct et permanent de superficie (DDP) à la CHER. De 1966 à 2009, l'angle sud-ouest de cette parcelle était occupé par un atelier de sculpture. Installé en zone de verdure, celui-ci bénéficiait d'une dérogation. La démolition de l'atelier a généré la libération d'une surface d'environ 1'000 m², pouvant ainsi accueillir un nouvel immeuble.

Actuellement, le PQ ne permet pas la création de nouveaux logements, l'entier des droits à bâtir étant utilisé. La révision est dès lors nécessaire pour octroyer de nouveaux droits à bâtir à l'intérieur de nouvelles aires d'implantation. La révision permet par ailleurs d'adapter le périmètre du plan afin d'englober la partie ouest du chemin du Grillon qui n'est pas affectée par le plan général d'affectation (PGA).

2.3 Objectifs du PQ

Le quartier « En Contigny » bénéficie de nombreux atouts : proximité à la fois du centre-ville et des espaces verts, présence d'équipements publics dont le collège de Montoie, diversité des types d'habitats. L'objectif du PQ est d'offrir de nouveaux logements attractifs profitant des atouts du site. L'enjeu majeur du projet est de parvenir à valoriser les parcelles sans préteriter la qualité de vie des habitants actuels. Le réaménagement des espaces extérieurs liés aux constructions futures devra ainsi concourir au maintien d'un cadre de vie agréable.

3. Caractéristiques du plan

3.1 Equipement du terrain

Le périmètre du PQ est entièrement équipé. En 2014, le Service du gaz et du chauffage à distance et **eauservice**, en coordination avec divers services de la Ville et sous la direction du Service d'assainissement, ont procédé au remplacement des conduites d'eau potable et de gaz. Celles-ci sont positionnées sur la partie nord de la parcelle N° 19415, évitant ainsi d'éventuels conflits avec le futur bâtiment G.

3.2 Aménagement du territoire

Le total des SPB du PQ en vigueur s'élève à 15'015 m². Les bâtiments construits en utilisent pratiquement la totalité (14'804 m²).

Le projet de révision du PQ octroie 3'605 m² supplémentaires de SPB, soit environ un quart de plus que ce que prévoit le plan de 1963. Ces nouvelles SBP sont réparties en trois volumes situés sur deux parcelles :

- un nouveau bâtiment G, contigu aux bâtiments D et E et de gabarit identique à ceux-ci, de 2'300 m² de SBP maximum (soit une vingtaine de logements) ;
- un nouveau bâtiment H, contigu au bâtiment C, de trois niveaux et de 900 m² de SBP maximum (soit une dizaine de logements) ;
- un attique sur le toit du bâtiment C, d'une hauteur identique à celle du bâtiment A, de 225 m² de SBP maximum.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) passe ainsi de 1.38 à 1.71 sur l'ensemble du PQ.

Le périmètre du PQ est entièrement affecté à la zone d'habitation de forte densité. Il définit de surcroît des aires dans lesquelles les constructions nouvelles ou existantes peuvent s'implanter. Les bâtiments existants situés à l'intérieur des aires d'implantation peuvent être maintenus ou faire l'objet de transformations et d'agrandissements dans les limites de l'aire d'implantation.

L'implantation du bâtiment G poursuit l'organisation des bâtiments D et E en termes de contiguïté, de volumétrie, de hauteur et de retrait, et vient consolider la structure du front de rue sur l'avenue de Cour. Dans la même logique, le coin nord-ouest de l'aire d'implantation G vient s'appuyer à l'identique des bâtiments A et C sur la limite des constructions de l'avenue de Montoie. Le bâtiment H, dans le prolongement du bâtiment bas C', ferme l'îlot constitué par les bâtiments A, B et C. Sa volumétrie et sa hauteur (trois niveaux) assurent une bonne transition entre deux typologies d'habitation, à savoir les immeubles du PQ et les villas voisines. Enfin, l'attique sur le bâtiment C est d'un seul niveau ; il devra respecter le retrait indiqué en coupe et sa hauteur ne dépassera pas la hauteur du bâtiment A.

L'ensemble des bâtiments est dévolu en majorité au logement. Les immeubles ne dépassent pas six niveaux sur rez. Cas échéant, des équipements de quartier peuvent également y prendre place. Le périmètre du PQ compte déjà diverses activités, telles qu'un centre médico-social, un bureau d'architecte, un salon de coiffure, un restaurant ou encore un kiosque. Le règlement prévoit qu'au maximum 20% des SPB par parcelle pourront être affectés à des activités tertiaires ou d'utilité publique (par exemple crèche, garderie, etc.).

Mobilité douce

Le projet ne modifie pas les cheminements actuels de mobilité douce. Il est possible de traverser le quartier à pied en reliant à l'ouest l'avenue de Montoie et au nord le chemin du Grillon. Au vu des itinéraires existants dans le quartier pour les piétons et les vélos, et dans un souci de tranquillité du voisinage, aucun nouveau passage n'est créé à l'arrière des bâtiments donnant sur l'avenue de Cour. Les vélos devront disposer de places de stationnement abritées et sécurisées à proximité des entrées des bâtiments. Les espaces de circulation liés aux bâtiments devront être aménagés dans le but de favoriser les déplacements à pied, y compris pour les personnes à mobilité réduite, et d'assurer la sécurité des piétons.

Transports publics

Les lignes tl 1 et 6 (Maladière-Blécherette, Maladière-Sallaz) assurent une bonne desserte en transports publics du quartier et le nouveau PQ n'a pas d'impact sur le réseau tl.

Accès des voitures et deux-roues motorisés

Le quartier est desservi principalement par l'avenue de Cour au sud et l'avenue de Montoie à l'ouest. Lors du comptage réalisé en 2010, l'avenue de Cour accueillait à cet endroit une moyenne de 3'500 véhicules par jour, tandis que l'avenue de Montoie en comptait 10'300.

Avec une augmentation de 3'605 m² de SBP, la révision du PQ ne modifie pas de manière significative la charge du réseau existant. En prenant l'hypothèse de trois mouvements journaliers par place de parc créée (soit quarante places au maximum selon les normes de l'association suisse des professionnels de la route (VSS), voir chapitre *stationnement* ci-après), l'augmentation de la charge de trafic est minime sur les avenues de Montoie et de Cour, de l'ordre du pourcent ou inférieure.

Néanmoins, afin de répondre aux préoccupations sécuritaires des habitants (voir opposition 6.2 du présent préavis), un nouveau seuil ralentisseur sera réalisé sur l'avenue de Montoie, au débouché du chemin du Capelard.

Un soin particulier devra être apporté à la construction des nouveaux bâtiments pour limiter les nuisances sonores liées au trafic. Les études apportées lors du permis de construire devront montrer quelles mesures constructives seront prises à cette fin.

L'accès aux bâtiments A, B, C, C' et H s'effectue depuis l'avenue de Montoie, tandis que l'accès aux bâtiments D, E et F se fait depuis l'avenue de Cour.

L'accès des véhicules motorisés au parking souterrain du bâtiment G, à l'angle de la parcelle N° 4701, s'effectuera depuis l'avenue de Montoie. Cette voie conduira à une trémie menant au parking souterrain. Son aménagement devra faire l'objet d'une étude de détails au vu de la topographie du site et de la présence de conduites souterraines longeant la parcelle N° 4701 sur sa partie nord. Un accès au bâtiment G depuis l'avenue de Cour a été étudié. Celui-ci a toutefois été abandonné au vu des contraintes liées à son aménagement à proximité d'un giratoire et d'un arrêt de bus.

Le chemin du Grillon est une desserte interne au quartier ne permettant pas le transit : une servitude de passage à pied, pour tous véhicules, câbles et canalisations, a été établie en faveur des parcelles N° 4614 à 4621.

Stationnement

Actuellement, le PQ compte 75 places de parc, dont vingt en surface. Ce nombre de places correspond à la moitié des besoins selon la norme VSS en vigueur, si l'on base le calcul sur une place de parc par 100 m² de SBP (SBP totale = 14'804 m²). Les besoins liés aux nouveaux droits à bâtir sont, selon la même norme, de 40 places au maximum. Pour poursuivre la tendance actuelle du quartier en termes de places de parc, la révision du PQ prévoit la même fourchette que le plan général d'affectation (PGA), soit qu'au minimum 50% des exigences de la norme VSS soient respectés. Pour les activités, la fourchette basse des besoins limites de la norme VSS sera privilégiée dans tous les cas.

Les places de stationnement sur les parcelles N° 4701 et 4613 doivent être enterrées ou semi-enterrées. Aucun espace de stationnement extérieur pour les habitants ou les visiteurs n'est prévu sur ces parcelles. Il n'est en effet pas souhaitable de créer du stationnement supplémentaire en surface, en lieu et place d'espaces verts, ces derniers permettant de garantir la qualité du cadre de vie mais aussi d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales. La parcelle N° 19415 peut en revanche accueillir du stationnement en surface. L'espace dévolu aux places de parc sera par ailleurs réaménagé en fonction du projet de bâtiment H, sans pour autant déborder de l'aire d'accès et de stationnement prévue à cet effet sur le plan.

3.3 Impact sur l'environnement

Le PQ définit une aire de verdure qui permet de préserver les qualités du site, correspondant aux exigences de l'article 51 du règlement du PGA (RPGA). Au total, l'aire de verdure définie par le plan est de 5'985 m², dont 3'764 m² sont d'un seul tenant, au cœur du quartier. Le règlement prévoit par ailleurs que les toitures des nouveaux bâtiments soient végétalisées.

Les espaces extérieurs à réaménager devront être conçus de façon à limiter le ruissellement et à favoriser le développement de la végétation.

Les deux nouvelles aires d'implantation des bâtiments impliqueront l'abattage d'arbres qui devront être compensés conformément à l'article 59 RPGA (obligation de replanter les arbres abattus lorsque le quota d'un arbre par 500 m² de surface cadastrale n'est pas atteint).

3.4 Mesures d'accompagnement publiques et privées

Les mesures suivantes sont prises pour accompagner le PQ :

- convention liant la propriétaire de la parcelle N° 19415 et la Ville de Lausanne sur les impacts du bâtiment H sur l'acoustique du quartier ;
- rétrocession partielle de la parcelle N° 334 (DDP), d'une surface d'environ 1'000 m², à la Ville de Lausanne pour permettre la construction du bâtiment G à l'angle de la parcelle N° 4701 ;

- nouveau DDP pour le futur superficière de l'angle de la parcelle N° 4701 et mise à jour du DDP de la CHER au vu de la rétrocession précitée. Un préavis spécifique sera présenté le moment venu ;
- constitution d'une nouvelle servitude et inscription au registre foncier pour permettre aux services communaux d'accéder et d'entretenir les canalisations (eau et gaz).

Les servitudes de passage actuelles sont maintenues.

3.5 Planifications de rang supérieur

Le présent plan est conforme au plan directeur cantonal (PDCn) adopté en 2008. Il s'inscrit en particulier dans les lignes d'actions et mesures A1 - *localiser l'urbanisation dans les centres*, B31 - *habitat collectif* et R11 - *agglomération Lausanne-Morges*.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)

Le quartier « En Contigny », situé proche du centre-ville, s'inscrit dans le périmètre compact défini par le PALM 2012 dont l'objectif de densité est supérieur à 100 habitants/emplois par hectare (hors sites stratégiques). Le PQ est conforme aux orientations stratégiques du PALM 2012. Il permet notamment de :

- développer l'agglomération vers l'intérieur : le projet propose une densification sur un site déjà bâti ;
- intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité : le projet privilégie la diversification du parc de logements, en termes de types, de tailles et de population à héberger, et favorise la mobilité douce par l'amélioration des aménagements extérieurs ;
- mener une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales : le projet, de par les objectifs des différents propriétaires, propose une offre de logements diversifiée, répondant aux diverses attentes de la population (types de logements).

Plan directeur communal (PDCom 1996, en cours de révision)

Le PQ s'inscrit dans le secteur à vocation résidentielle pouvant comprendre des activités et équipements à caractère local du PDCom, à la limite du cimetière de Montoie (classé parc de quartier, espace vert d'importance communale).

Les dispositions du plan sont conformes aux objectifs du PDCom. La révision actuellement en cours du PDCom confirme les intentions de 1996.

Plan général d'affectation (PGA 2006)

Lors de la mise en vigueur du nouveau PQ, les dispositions du PGA qui ne sont pas contraires à celui-ci s'appliqueront à titre supplétif.

4. Agenda 21 – Développement durable

Le PQ contribue au développement d'une urbanisation de proximité et favorise l'usage des transports publics. 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 seront végétalisées, offrant ainsi un gain pour la protection de la petite faune et de la flore, et la rétention des eaux de surface.

5. Règlement du PQ « En Contigny »

Titre I – But du plan

1. But

Le présent plan de quartier a pour but d'assurer un développement cohérent et de qualité de l'ensemble bâti, par le maintien ou la rénovation des bâtiments existants et par la définition de nouvelles constructibilités.

2. Champ d'application

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

Titre II – Zone d'habitation de forte densité

Chapitre 1 : dispositions applicables à l'ensemble de la zone

3. Destination de la zone

La zone d'habitation de forte densité est destinée principalement au logement. Les activités non gênantes pour le voisinage, de types commerces de proximité, activités tertiaires, équipements (para)-publics de quartier, sont autorisées pour autant que leur surface totale ne dépasse pas 20% de la surface brute de plancher utile maximale du plan de quartier.

4. Aires

Cette zone est composée :

- a. d'une aire d'implantation des constructions ;
- b. d'une aire de verdure ;
- c. d'une aire d'accès et de stationnement.

5. Constructions souterraines et semi-enterrées

Les constructions souterraines ou semi-enterrées sont destinées au stationnement, au dépôt et aux locaux techniques.

Elles peuvent être admises jusqu'en limite de propriété pour autant que la dalle-toiture soit recouverte d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0.50 m au minimum.

La dalle-toiture peut être aménagée selon les prescriptions de l'article 10 ci-dessous.

Chapitre 2 : aire d'implantation des constructions

6. Bâtiments existants et nouveaux

Les constructions doivent prendre place à l'intérieur des aires d'implantation des constructions.

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus, rénovés et transformés.

Le bâtiment sis dans l'aire d'implantation C peut en outre être surélevé. Le dernier niveau de ce bâtiment doit être réalisé en attique conformément au gabarit figurant sur les coupes.

7. Surface brute de plancher

La surface brute de plancher utile maximale est définie pour chaque aire d'implantation. Elle est calculée conformément au règlement du PGA.

8. Anticipations

Les balcons, oriels, marquises, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, rampes, ou autres anticipations analogues peuvent déborder au maximum de 2.00 m des aires d'implantation des constructions, à l'exception des anticipations sur le domaine public.

9. Hauteur

La hauteur maximale des constructions est définie par la cote d'altitude maximale indiquée sur le plan et les coupes.

10. Toitures et superstructures

Les toitures sont plates ou à faible pente.

Les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers et d'ascenseurs, canaux de ventilation et de climatisation, cheminées, garde-corps, panneaux solaires, etc.) doivent être groupées et réduites au minimum nécessaire. Leur hauteur maximale, mesurée à partir de la cote réelle de la construction, est limitée à 2.00 m.

Pour toute nouvelle construction, surélévation ou transformation importante, les toitures intégreront des mesures de gestion des eaux pluviales conformément à la directive municipale sur la gestion des eaux. Les toitures seront végétalisées de façon extensive, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse accessible.

11. Qualité architecturale

L'ensemble est traité comme une seule unité architecturale. La Municipalité est en droit de refuser tout projet dont l'architecture ne s'intégrerait pas à l'ensemble.

Chapitre 3 : aire de verdure

12. Destination

L'aire de verdure est destinée aux aménagements extérieurs, aux places de jeux et aux accès pour piétons et cycles.

13. Aménagements extérieurs

Sont autorisés les aménagements paysagers extérieurs, les places de jeux, les ouvrages légers, tels que murets, pergolas, édicules, etc., ainsi que les cheminements pour piétons et les places de stationnement pour vélos. L'aménagement de places de stationnement pour voitures est admis conformément à l'article 18 ci-dessous.

14. Constructions basses existantes

Les constructions basses existantes peuvent être maintenues, entretenues, rénovées et transformées dans leur gabarit. Elles sont destinées à des garages dont la dalle-toiture doit être aménagée en verdure.

15. Plantations, places de jeux

Les places de jeux et plantations sont réalisées conformément aux exigences du règlement du PGA.

Chapitre 4 : aire d'accès et de stationnement

16. Destination

Cette aire est destinée à la circulation et aux accès aux bâtiments des véhicules motorisés, vélos et piétons, ainsi qu'au stationnement.

17. Aménagements extérieurs

Les surfaces en revêtement imperméable doivent être réduites au minimum. Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager visant à diminuer l'impact visuel des accès.

Chapitre 5 : stationnement

18. Stationnement pour véhicules motorisés

Les places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réalisées en surface dans l'aire d'accès et de stationnement. Dans les autres aires, elles doivent être enterrées ou semi-enterrées, ou se trouver à l'intérieur des constructions basses existantes.

Le nombre maximum de places de stationnement est défini par les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route (norme VSS) en vigueur.

Pour le logement, le nombre minimum de places de stationnement est fixé à 0.5 place pour 100 m² de surface brute de plancher ou par logement, ainsi que 10% supplémentaires pour les places visiteurs.

19. Stationnement pour vélos

Les places de stationnement pour vélos peuvent être réalisées en surface ou à l'intérieur des immeubles. Lorsque les places de stationnement pour vélos se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées, situées à proximité des entrées principales des bâtiments et équipées d'un système de sécurité efficace contre le vol.

Les besoins et les aménagements de stationnement pour vélos sont déterminés selon les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route (norme VSS) en vigueur.

Titre III – Dispositions complémentaires

20. Bruit

Le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986. La conception architecturale ainsi que les typologies de logements doivent être guidées par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des volumes habitables.

Pour toute nouvelle construction ou transformation importante, une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions doit faire partie du dossier de demande de permis de construire.

21. Gestion des eaux

Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejetées à l'exutoire.

22. Energie

Tout nouveau projet de construction doit favoriser une utilisation rationnelle et durable de l'énergie.

23. Installations techniques

Les constructions ou installations techniques nécessaires aux Services industriels peuvent être autorisées à l'intérieur du périmètre du plan lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.

24. Véhicules de secours

Les accès pour les véhicules de secours à tous les bâtiments doivent être garantis en tout temps.

25. Dispositions supplétives

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

6. Procédure

Le projet de PQ a été présenté aux propriétaires concernés le 4 novembre 2013 et aux voisins directs le 12 décembre 2013, conformément aux articles 68 et 71 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Une soirée d'information publique a également été organisée le 19 août 2014, en vertu de l'article 57 LATC.

Préalablement examiné par le Département de l'intérieur (DINT), conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce plan a été soumis à l'enquête publique du 20 août au 18 septembre 2014. Il a suscité deux oppositions.

6.1 Opposition de Me Jacques Haldy, Lausanne, agissant au nom de Bellerive-Immobilier AG

« A l'appui de cette opposition, j'expose qu'il ressort de ce plan mis à l'enquête un traitement gravement discriminatoire de ma mandante qui, au contraire de tous les autres propriétaires, se voit privée de toute augmentation de ses droits à bâtir, et cela alors que les projets précédents, avant celui mis à l'enquête et au sujet desquels ma cliente a été associée, prévoyaient une répartition équitable des droits à bâtir concédés. L'affirmation contenue dans le rapport 47 OAT (p. 5) selon laquelle le projet correspond à l'attente de toutes les parties est inexacte, puisque, comme indiqué ci-dessus, ma mandante a participé à des discussions sur des projets différents et ne présentant pas le grave caractère discriminatoire de celui mis à l'enquête. Au demeurant, avant l'enquête publique, ma cliente a déjà relevé tant auprès de la Municipalité que du SDT son opposition à ce projet en tant que propriétaire concernée (pièces 1 et 2).

A titre principal, ma cliente demande que des droits à bâtir nouveaux soient également prévus sur sa parcelle, ce qui correspond d'ailleurs à l'objectif de densification des centres consacrés en particulier par le Plan directeur cantonal et la LAT révisée. Indépendamment de la violation du principe d'égalité de traitement dénoncée, le plan à l'enquête ne correspond pas à une concrétisation suffisante des principes urbanistiques tels que consacrés par le Plan directeur cantonal et la législation fédérale. L'octroi de droits à bâtir tel que prévu dans les variantes 1 à 3 ci-jointes (pièces 3 à 5), établies par le Service de l'urbanisme de la Ville, est bien conforme à l'objectif de densification précité au contraire de la mouture mise à l'enquête.

A titre subsidiaire, et dans la mesure où l'on devrait considérer que les variantes évoquées induisent une densification trop importante sur le plan urbanistique, il y aurait alors lieu, en application des art. 55 LATC, 4 al. 2 LAF, 98 b ss LAF, de procéder à un remaniement parcellaire avec péréquation réelle. Il s'agit en effet de l'instrument légal vaudois permettant d'assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires à l'occasion de l'établissement d'un plan d'affectation (AC.2002.0138 consid. 3 ; arrêt du Tribunal administratif du 25 octobre 2004). La jurisprudence (arrêt précité, AC.2002.0138 consid. 4) a eu l'occasion

de se pencher sur la question de savoir quand la collectivité doit procéder à un tel remaniement parcellaire avec péréquation réelle. Les critères doivent être clairs et le principe de l'égalité de traitement respecté. En l'espèce, ce principe impose, si l'égalité de traitement ne peut pas être respectée par une répartition des droits à bâtir en fonction du parcellaire existant, de procéder à un tel remaniement de façon à ce que l'ensemble des propriétaires soient traités d'une façon équitable sans qu'un seul propriétaire se voit pénalisé contrairement aux autres. »

Réponse

A réception de cette opposition, la Municipalité a invité l'opposant à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. Suite à cette réunion, l'opposant a maintenu son opposition.

Le 4 novembre 2013, soit déjà bien avant la mise à l'enquête publique, les propriétaires du PQ ont tous été consultés sur la version finale du projet. Comme indiqué lors de cette séance, les premières variantes établies par le Service d'urbanisme ont été abandonnées notamment en raison de leur utilisation du sol excessive et de la trop grande proximité des bâtiments proposés avec les villas voisines situées à l'est.

En matière d'aménagement du territoire, l'égalité de traitement est un principe qui doit s'apprécier de façon relative. Dans le cas qui nous intéresse, les différences au niveau de l'IUS résultent principalement du fait que, après la mise en vigueur du PQ en 1963, les propriétaires des parcelles N^{os} 4613 et 19415 ont procédé à un fractionnement parcellaire. L'IUS de la parcelle de base de 1.35 a passé à 1.59 pour la parcelle N^o 4613 et à 1.12 pour la parcelle N^o 19415. Dans le cadre du PQ soumis à l'enquête publique, les nouveaux droits à bâtir octroyés font passer la parcelle de base de 1.35 à 1.65, tandis que la parcelle N^o 4701 passe de 1.40 à 1.77. Vu sous cet angle, une redistribution optimale des droits à bâtir a été opérée, répondant aux principes de l'aménagement du territoire. Enfin, on peut relever que le terrain disponible de la parcelle N^o 4613 est pratiquement inconstructible de par sa forme et que toute surélévation de l'immeuble provoquerait un déséquilibre beaucoup plus important par rapport aux bâtiments situés à proximité. A noter à cet égard que les bâtiments nouveaux proposés par le PQ ne sont pas plus hauts que celui de Bellerive Immobilien AG.

Au vu des circonstances précitées, la Municipalité estime que le PQ est en cohérence avec le principe de densification qui a fondé sa révision et avec les objectifs qualitatifs d'aménagement de la commune, de l'agglomération et du canton.

Dès lors, la mise en œuvre d'un remaniement parcellaire avec péréquation réelle ne se justifie pas dans le cas présent.

6.2 Opposition du Collectif des habitants concernés par le plan de quartier En Contigny

- « 1. La régularisation de l'affectation de l'angle de la parcelle N^o 4701 en zone constructible n'est possible qu'avec l'aval d'au moins un des propriétaires adjacents (procédure de révision du plan de quartier N^o 448 acceptée par lesdits propriétaires en mai 2011). Cette zone, jusqu'alors classée en zone de verdure, permettait aux habitants des deux immeubles contigus d'avoir un dégagement devant leurs fenêtres. Avec l'éventuelle construction du bâtiment G, les locataires des bâtiments C et G vont se trouver vis-à-vis dans une proximité incommode pour les deux parties. En outre, pour les locataires des bâtiments D et C, il faut tenir compte du bruit supplémentaire occasionné par l'accès des véhicules au bâtiment G.*
- 2. L'accès au bâtiment G par l'avenue de Montoie est dangereux. La proximité immédiate de l'angle avenue de Cour – avenue de Montoie ne permettra pas une sortie de véhicule sécurisée. Dans la pratique, aux heures de pointe, les véhicules roulent relativement vite dans ce contour afin de s'infiltrer dans le trafic des véhicules montant depuis l'autoroute pour rejoindre le centre-ville. Pour les véhicules entrant et sortant des parcelles N^{os} 4701 et 19415, la visibilité sera considérablement amoindrie par l'angle du bâtiment G qui ira pratiquement jusqu'à la route. La solution du miroir en face des sorties améliore certes une partie de la visibilité (sauf lorsqu'il est recouvert de buée), mais ne ralentit ni ne diminue le trafic.*

3. *Le trottoir avenue de Montoie – avenue de Cour est fréquenté par de nombreux enfants de tous les âges se rendant dans les écoles des environs ou aux arrêts de bus de l'avenue de Cour. Une sortie de véhicule si proche de l'angle de la rue ne peut que les mettre en danger. Les conducteurs stressés par une infiltration difficile dans le trafic devront en plus faire attention aux piétons et surtout aux enfants qui sont plus petits, parfois moins réactifs et souvent sur des roues (vélos, trottinettes, patins ou planches à roulettes). L'entrée des parkings des bâtiments A-B et C qui se trouvent plus haut dans la rue suscite déjà, dans une moindre mesure, ce genre de difficultés. Difficultés qui seront également accrues par la diminution de la visibilité engendrée par l'angle du bâtiment G.*

Certes ce nouveau plan de quartier ne va pas changer de beaucoup le trafic général de l'avenue de Montoie et de l'avenue de Cour et nous ne doutons pas que la loi et les normes de distance minimum entre un carrefour et une sortie d'immeuble seront respectées, mais il n'en demeure pas moins que ce sera dangereux.

4. *Concernant l'implantation du bâtiment H dans une zone actuelle de verdure avec des arbres et certes un parking, même si elle respecte les normes, que des toits de verdure seront prévus en compensation de la diminution des zones vertes (compensation dérisoire et incomparable), il n'en demeure pas moins qu'elle détériore indéniablement l'environnement des bâtiments existants.*

La création d'un parking souterrain sous la future construction va engendrer un accroissement de trafic dans cette zone. Le bâtiment C a été conçu de manière à ce que les chambres à coucher donnent sur la partie est du bâtiment et un accroissement de bruit dans cette zone ne sera pas une amélioration des conditions de vie et de sommeil.

5. *En été, lorsque les fenêtres sont ouvertes, la partie intérieure de la parcelle N° 19415 fait caisse de résonance entre les murs des divers bâtiments existants. L'ajout d'un bâtiment supplémentaire ne va faire qu'accroître le phénomène.*
6. *En outre, ce potentiel bâtiment H sera très proche des bâtiments D et dans une moindre mesure E, il aura à subir le problème de résonance autant au sud qu'au nord. Les potentiels balcons seront soit quasiment chez leurs voisins D-E ou sur un parking. En matière de qualité de vie, ce n'est pas optimal.*
7. *Ainsi que le mentionne le plan de quartier mis à l'enquête, le quartier est bien doté en matière de transports publics. Il n'en demeure pas moins que de nombreux habitants actuels travaillent à l'extérieur de la ville ou ont des métiers qui leur imposent un véhicule. Partant de ce constat, la situation présente concernant les places de parc est déjà critique. En outre, sur les 20 places en surface de la parcelle N° 19415, six, voire sept places sont occupées par les véhicules du CMS, bâtiment C'. En journée, il n'y a guère de problème pour se parquer sur le domaine public, en revanche, en soirée, il est quasiment impossible de trouver une place dans les environs immédiats, aussi l'acquisition d'autorisations de parc G n'est pas une solution envisageable.*
8. *Dès lors, l'adjonction de 20 places supplémentaires portera le nombre de places « disponibles » à 95, soit de justesse à la moitié des normes VSS, alors que le maximum selon les mêmes normes serait de 40 places.*
9. *Pour un total de 30 logements envisagés, le nombre de places de parc prévu par le projet paraît insuffisant même si paradoxalement il n'est pas souhaitable d'accroître le trafic à proximité immédiate des bâtiments.*

Pour conclure, lors de la conception de nouveaux projets de construction, il est devenu de plus en plus manifeste qu'il était primordial de maximiser la qualité de vie des habitants afin d'éviter les problèmes engendrés par une trop grande promiscuité.

Bien que le moment soit judicieusement choisi pour présenter ce nouveau plan de quartier avec comme motif avoué de participer à l'effort général de la Ville en matière de solution à la crise du logement. Et même si les petits ruisseaux font de grandes rivières, il n'en demeure pas moins évident que la densification de ce secteur ne va pas résoudre de manière significative les problèmes en matière de logements causés par le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). En revanche, il va diminuer de manière manifeste la qualité de vie et la tranquillité des habitants actuels. »

Réponse

A réception de cette opposition, la Municipalité a invité le collectif d'opposants à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. A la suite de cette réunion, qui a permis de faire le point sur l'ensemble des thématiques abordées et malgré les informations communiquées à cette occasion, le collectif d'habitants n'a pas retiré son opposition. Il a été précisé aux opposants les réponses suivantes.

1.2.3. Les normes de sécurité routière prévoient que tout usager s'engageant sur le domaine public doit prêter une attention particulière au trafic et aux autres usagers (piétons, vélos, etc.). Les sorties délicates peuvent être améliorées par la pose de miroirs. Pour répondre à la crainte des opposants concernant la sécurité, et bien que la vitesse moyenne dans ce secteur soit inférieure à 50 km/h, un seuil ralentisseur supplémentaire sera installé à l'avenue de Montoie, au sud du débouché du chemin du Capelard. Le projet fera l'objet d'une mise à l'enquête courant juin 2015. Quant à l'usage du trottoir par certains cyclistes, il s'agit avant tout d'un problème de comportement. Le non-respect des règles de la circulation par les usagers de la route (vitesse inadaptée à la situation, non-respect des priorités, circulation de vélos illicite sur le trottoir, etc.) ne saurait constituer un argument valable pour renoncer à la construction de nouveaux logements en ville.

S'agissant de la densification prévue, il est indéniable que toute nouvelle construction implique une modification des conditions préexistantes en termes de vues et de distances entre bâtiments. Il convient de rappeler que 70.7% des Lausannois ont accepté la révision de la LAT. Cette dernière restreint fortement la possibilité d'augmenter la zone à bâtir et exige que les nouvelles constructions prennent place à l'intérieur du milieu déjà bâti. Le projet a été revu à la baisse à plusieurs reprises afin de garantir le cadre de vie du voisinage direct. Les distances entre les bâtiments du PQ révisé correspondent très largement à celles que l'on peut s'attendre à trouver dans un centre urbain. Enfin, le droit à la vue n'est en aucun cas garanti. Seules des servitudes entre propriétaires privés peuvent préserver les vues, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

4. Concernant le stationnement lié au bâtiment H, cinq à dix places supplémentaires seront créées sur l'aire d'accès et de stationnement prévue à cet effet ou/et semi-enterrées sous ledit bâtiment. L'accroissement de trafic ne peut dès lors être considéré comme significatif dans l'environnement urbain existant.

5.6. Avec la construction d'un nouveau bâtiment H entre les bâtiments existants, le phénomène de réflexion des ondes sonores et de résonance va, au contraire, diminuer. Néanmoins, pour répondre aux opposants, une convention entre la Ville et le propriétaire de la parcelle N° 19415 a été signée (voir point 7 du présent préavis) afin de garantir que le nouveau bâtiment H n'amplifie pas ce phénomène, en veillant au choix des matériaux de façade. Quant aux bruits du quotidien générés par les habitants, ils dépendent avant tout du respect des règles de voisinage, ce qui relève du droit privé.

7.8.9. Le nombre maximum de places de stationnement à créer selon la norme VSS 640 281 est de quarante. Le PQ permet néanmoins de n'en réaliser que la moitié au vu, d'une part, de la bonne desserte en transports publics et, d'autre part, du fait qu'aujourd'hui le quartier ne compte déjà que la moitié du maximum proposé par la norme VSS. Une certaine souplesse est dès lors admise puisqu'il est possible de réaliser au minimum vingt et au maximum quarante places. Lors de la demande de permis, le nombre de places à créer devra également être apprécié en fonction des résultats de l'étude acoustique qui accompagnera le dossier.

Le projet n'a pas pour ambition de répondre à la crise du logement à lui seul, mais participe à résorber la pénurie qui sévit actuellement sur notre commune et la région lausannoise, de la même façon que le font tous les autres projets de logements en cours dans la région, quelle que soit leur taille. La densification prévue à Contigny est très respectueuse du contexte bâti et permettra d'accueillir de nouveaux habitants à la recherche d'un appartement. Elle a en effet comme objectif très concret d'offrir des logements en compensation à ceux qui seront démolis dans le cadre du projet d'agrandissement de la gare.

7. Convention réglant les mesures liées aux aspects acoustiques à prendre lors de l'étude et la construction du bâtiment H du plan de quartier « En Contigny »

entre, d'une part,

Philippe Chuard, propriétaire de la parcelle N° 19415 de Lausanne, de première part,

et

Commune de Lausanne, représentée par sa Municipalité, de deuxième part.

Il est exposé préalablement ce qui suit :

En 2009, la Municipalité a reçu une demande de modification du plan de quartier « En Contigny » afin de permettre la réalisation de nouveaux logements. Les modifications du plan de quartier portent sur la création de nouvelles aires d'implantation et la création d'un attique par la surélévation d'un bâtiment.

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 août au 18 septembre 2014, un collectif des habitants concernés par le plan de quartier « En Contigny » a fait opposition au plan sur différents points, notamment sur le fait que la cour intérieure de la parcelle N° 19415 fait déjà « caisse de résonance » entre les murs des divers bâtiments existants. Le collectif d'opposants craint que l'ajout d'un nouveau bâtiment ne vienne accroître le phénomène.

Le propriétaire de la parcelle N° 19415 de Lausanne s'est engagé à concevoir les façades du bâtiment H figuré sur le plan de quartier « En Contigny » de manière à éviter l'augmentation des effets liés aux réflexions des ondes sonores entre les différents bâtiments situés dans le périmètre du plan de quartier.

Ces engagements font l'objet de la présente convention.

Cela exposé, les parties conviennent :

1. Engagements du propriétaire de la parcelle N° 19415 de Lausanne

Dans le cadre des études et de la réalisation du bâtiment H figuré sur le plan de quartier « En Contigny », le propriétaire de la parcelle N° 19415 de Lausanne s'engage à effectuer, à ses frais, les opérations, ci-après.

- a) mandater un bureau spécialisé en acoustique dans le but de vérifier, en sus des exigences de l'article 20 du règlement du PQ « En Contigny », que le bâtiment H n'augmente pas l'effet « caisse de résonance » entre les bâtiments du plan de quartier et, cas échéant, de définir les mesures constructives nécessaires à la non augmentation du phénomène précité (matériaux de construction, protection phonique ou toute autre solution économiquement supportable) ;
- b) fournir à la Commune de Lausanne, lors du dépôt du dossier de demande de permis de construire, l'étude du bureau spécialisé en acoustique ainsi que le descriptif détaillé des éventuelles mesures constructives prises pour garantir la non augmentation du phénomène de réflexion des ondes sonores entre les bâtiments.

2. Condition, entrée et durée de la convention

La présente convention est conditionnée à l'adoption définitive du plan de quartier « En Contigny ».

Son entrée en vigueur a lieu dès que la dernière partie a signé la convention et jusqu'à ce que la non augmentation des effets sonores entre les bâtiments liés à la construction du nouveau bâtiment H soit démontrée par des mesures acoustiques *in situ* et validée par la Commune de Lausanne.

3. Droit et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

Le for est à Lausanne.

Etablie en deux exemplaires originaux, un pour chaque partie, à Lausanne le 30 avril 2015.

8. Constitution d'une servitude sur la parcelle N° 4701

Le Service de l'eau et le Service du gaz et du chauffage à distance de la Ville de Lausanne ont posé des canalisations d'eau et de gaz sur la parcelle N° 4701 de Lausanne, avenue de Cour 140, 144, 146, 148, 150, 152, chemin de Contigny 28, 30, propriété de la Ville de Lausanne.

La Commune de Lausanne constitue une servitude personnelle permettant le maintien des dites canalisations d'eau et de gaz et comportant le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.

En cas de construction sur le parcours des canalisations, la bénéficiaire s'engage à exécuter tous les travaux de protection ou de déplacement de celles-ci à ses frais.

Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.

9. Incidences financières

9.1 Taxe sur l'équipement communautaire

La taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur d'un bien-fonds s'appliquera conformément au règlement y relatif, adopté par votre Conseil le 17 février 2015 par le préavis N° 2014/70² et uniquement sur les nouveaux droits à bâtir sur la parcelle N° 19415, la Commune de Lausanne étant exemptée de la taxe en vertu de l'article 90 de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI), du 4 juillet 2000.

Calcul du montant perçu :

Le règlement du PQ permet un maximum de 20% de surfaces de plancher déterminantes (spd) dédiées à des activités. Le tableau suivant indique les montants pouvant être perçus en appliquant ce ratio.

² BCC à paraître.

Affectations du PQ « En Contigny »	Taxe en CHF/m ² selon règlement	spd en m ² assujettie à la taxe (parcelle N° 19415)	Montant de la taxe en CHF
Logement 80%	147	1'044	153'468
Activité 20%	37	261	9'657
Totaux		1'305	163'125

9.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

en milliers de francs	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Taxe équip. communautaire	0	0	0	0	0	163.125	163.125
Total net	0	0	0	0	0	163.125	163.125

9.3 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

10. 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° 2015/40 de la Municipalité, du 4 juin 2015 ;

où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan de quartier « En Contigny » concernant les terrains compris entre l'avenue de Montoie, l'avenue de Cour, le chemin de Contigny et le chemin du Grillon ; abrogation du plan de quartier N° 448 du 8 octobre 1963 ;
- d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
- d'approuver les réponses de la Municipalité aux deux oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
- 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 ;
- de prendre acte de la convention telle qu'elle figure au chapitre 7 du présent préavis ;
- d'approuver la constitution de servitude telle qu'elle figure au chapitre 8 du présent préavis ;

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 4 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 :

La vice-syndique :
Florence Germond

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud

Annexe : 1 hors-texte du PQ « En Contigny »