

Travaux

**Plan de quartier concernant les parcelles comprises entre
la rue Saint-Laurent, la rue de la Louve, la ruelle Grand-Saint-Jean,
la place Grand-Saint-Jean et la rue Adrien-Pichard**

Préavis N° 2015/55

Lausanne, le 3 septembre 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis fait suite à une demande de la société Maus Frères S.A. d'assainir, transformer et agrandir les Grands Magasins Manor afin de renforcer leur offre commerciale au centre-ville, en valorisant les surfaces de vente actuelles, en profitant du potentiel non exploité et en créant de nouvelles surfaces commerciales nécessaires au bon fonctionnement d'un commerce de cette importance.

L'harmonisation des niveaux de l'ensemble du magasin implique d'importants travaux de transformations et ne peut être assurée que par une restructuration significative et une démolition-reconstruction de la partie sud-est de l'îlot, non exploitée (bâtiments sis rue de la Louve 6 et 8 et ruelle Grand-Saint-Jean 4 et 6 ; ces derniers sont insalubres et leur sécurité statique n'est plus assurée).

Cette opération importante permettra néanmoins la conservation des façades orientées sur la rue de la Louve, aux numéros 4, 6 et 8, en notes *3* et *4* au recensement architectural, ceci afin de préserver la continuité architecturale de la rive ouest de ladite rue.

Le nouveau plan de quartier (PQ) génère des solutions urbanistiques plus satisfaisantes que ne le permet l'application des règles de la zone de centre historique du plan général d'affectation (PGA), du 26 juin 2006, notamment dans le contexte de la Bannière Saint-Laurent.

Suite à l'étude de faisabilité effectuée par un bureau d'architecte de la place, relative à la valorisation et à la rénovation des bâtiments, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 23 juin 2010, d'ouvrir une procédure de PQ.

2. Préambule

2.1 Situation géographique

Le PQ se situe dans la zone de centre historique du centre-ville, entre la rue Saint-Laurent, la rue de la Louve, la ruelle Grand-Saint-Jean, la place Grand-Saint-Jean et la rue Adrien-Pichard.

2.2 Objectifs du PQ

Le PQ a pour objectifs la conservation du temple de Saint-Laurent (parcelle N° 10111), des bâtiments sis sur les parcelles N°s 10102, 10115, 10116, 10118 et du bâtiment rue Saint-Laurent 9 / rue Adrien-Pichard 1 sur la parcelle N° 10855, la démolition et la reconstruction des bâtiments sis sur la parcelle N° 10122 et dans la partie sud-est de la parcelle N° 10855, ainsi que la transformation, l'agrandissement et la surélévation des bâtiments sis sur les parcelles N°s 10855 et 10103.

Les dispositions du nouveau plan permettent un accroissement des surfaces dans la zone d'activités tertiaires existante, qui passeront de 19'500 m² à 24'300 m².

2.3 Planifications de rang supérieur

Le PQ est conforme aux planifications de rang supérieur (plan directeur cantonal (PDCn) 2008, plan directeur communal (PDCom) 1996 et en cours de révision, Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012). En ce sens, il prévoit :

- une répartition des affectations qui permet l'implantation de fonctions diversifiées, qui caractérisent le centre-ville lausannois ;
- le respect de la morphologie du quartier et de ses formes architecturales ;
- la protection du patrimoine construit ;
- le maintien d'une proportion minimale de logement ;
- le développement de la vie sociale et économique ;
- le maintien et le renforcement des activités commerciales au centre-ville.

3. Caractéristiques du plan

3.1 Périmètre du PQ et aire d'étude

Le périmètre du PQ, d'une surface totale de 4'779 m², comprend onze parcelles. Il est inscrit dans la zone de centre historique du PGA.

Les bâtiments sis dans le périmètre du plan sont aujourd'hui régis par les dispositions relatives à ladite zone et à son plan de centre historique qui fixe les bâtiments à conserver et ceux pouvant être reconstruits dans le même gabarit. Ceux sis sur les parcelles N°s 10111 (temple de Saint-Laurent), 10855 (rue Saint-Laurent 9), 10102 et 10103 (rue de la Louve 2 et 4), 10118 (place Grand-Saint-Jean 1), puis 10115 et 10116 (rue Pichard 7 et 9), figurant en notes *1* à *4* au recensement architectural, doivent être conservés. Ceux sis sur les parcelles N°s 10855, 10122 et 10123 (rue de la Louve 6, 8 et 10, ruelle Grand-Saint-Jean 2, 4, 6), figurant au recensement architectural, peuvent être reconstruits dans leur gabarit.

Le temple de Saint-Laurent a été classé monument historique le 25 mai 1900 ; il est donc sous protection spéciale au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), du 10 décembre 1969. Les bâtiments place Grand-Saint-Jean 1 et rue Pichard 9 sont inscrits à l'inventaire cantonal des monuments non classés.

La société en nom collectif « Grands Magasins Manor, Maus & Cie », est propriétaire des parcelles N°s 10103, 10855 et 10122 (propriété de la Société immobilière Les Glycines S.A., elle-même propriété des Grands Magasins Manor). Ces trois parcelles, d'un total de 4'109 m², représentent près des deux tiers des surfaces de l'ensemble du périmètre.

3.2 Disponibilité du site et statut du sol

Le projet s'insère dans le tissu urbain et reconnaît la topographie particulière lausannoise ; les quatre entrées au commerce seront réparties sur trois niveaux différents. Les liaisons intérieures mettent ainsi en relation les différentes rues bordant le PQ.

L'extension des Grands Magasins Manor consiste à rationaliser les surfaces commerciales actuelles, en permettant un agrandissement des surfaces existantes selon les nécessités et en mettant aux normes les bâtiments commerciaux en matière d'économie d'énergie.

La démolition et la reconstruction desdits bâtiments permettront l'harmonisation des niveaux des plateaux, répondant aux exigences actuelles, tant commerciales que constructives et techniques. Le projet permettra également l'extension du supermarché, moteur indispensable à l'activité du site.

Les hauteurs d'étages des niveaux supérieurs du bâtiment principal sont actuellement très faibles, inférieures à trois mètres. La nouvelle volumétrie permettra d'adapter ces niveaux en adéquation avec leur affectation, tout en améliorant l'impact du bâtiment dans le contexte urbain et le paysage de toitures par un traitement adéquat de la matérialité des nouvelles façades et toitures.

3.3 Mesures d'accompagnement publiques et privées

Seule une servitude privée doit être établie pour légaliser la situation de fait, soit autoriser les livraisons sur la parcelle communale N° 20173 en faveur de la parcelle N° 10855, propriété des Grands Magasins Manor, Maus & Cie.

3.4 Caractéristiques des constructions

Les deux bâtiments sis ruelle Grand-Saint-Jean 4 et 6 sont, en l'état, insalubres et inexploitable. Leurs étages et sous-sols sont condamnés pour des raisons de sécurité. Les bâtiments sis rue de la Louve 6, 8 et 10 sont également en mauvais état et nécessitent des travaux lourds de rénovation. Par ailleurs, leurs étages présentent des niveaux différents les uns des autres et offrent des surfaces commerciales peu rationnelles.

Affectations

Dans la zone d'activités tertiaires, les bâtiments sont affectés au commerce et aux bureaux. Les surfaces affectées aux bureaux ne peuvent pas excéder 30% de la surface de plancher utile principale (SUP) totale. Deux logements de service peuvent y être autorisés.

Dans la zone de centre de localité, les bâtiments sont affectés à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à des activités publiques ou parapubliques. Au minimum un tiers de la surface de plancher (SP) par parcelle est réservée à l'habitation.

Dans la zone d'installations (para-)publiques, le bâtiment est naturellement affecté à des constructions et installations publiques, ainsi qu'à des équipements privés reconnus d'utilité publique, à vocation culturelle et socioculturelle.

Maintien du milieu bâti et des façades

Les bâtiments sis dans la zone d'installations (para-)publiques (parcelle N° 10111, temple Saint-Laurent, rue Saint-Laurent 13, classé monument historique, note *1* au recensement architectural) et dans la zone de centre de localité sur les parcelles N°s 10102 (rue de la Louve 2, note *3*), 10115 (rue Pichard 7, note *4*), 10116 (rue Pichard 9, note *2*) et 10118 (place Grand-Saint-Jean 1, note *2*) seront conservés. Dans la zone d'activités tertiaires, les façades des bâtiments situés rue de la Louve 4, 6 et 8 seront également conservées, confortant ainsi l'intégration des futurs projets dans la morphologie urbaine et le patrimoine bâti du quartier.

Mesure de l'utilisation du sol

Les démolitions, reconstructions et surélévations des bâtiments proposées dans la zone d'activité tertiaire permettront une augmentation de 4'800 m² de la SP (selon SN 504/421) pour les parcelles N^{os} 10103, 10122 et 10855, répondant aux exigences commerciales. La SP existante représente aujourd'hui 19'500 m² (dont 2'935 m² de zones de dépôts en sous-sol). Le projet permettra de porter la SP future à 24'300 m² (surfaces de ventes et de dépôts).

Volumétrie et toitures

La définition des volumétries, la forme et le traitement des toitures ont fait l'objet d'une collaboration entre le Service d'urbanisme de la Direction des travaux et la section des monuments historiques du Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL) du Département cantonal des finances et des relations extérieures (DFIRE). Il en a été de même pour la conservation des façades orientées sur la rue de la Louve.

La nouvelle volumétrie reprend, sur la rue, le paysage de toiture du centre historique par la création et le maintien de toitures à double ou simple Mansart. Ce premier niveau de toitures est en adéquation avec les bâtiments en vis-à-vis. Elle reconnaît le parcellaire en créant des articulations entre les différents volumes sur les limites de parcelles actuelles. Les niveaux supérieurs émergent, en retrait et seront traités en harmonie avec le contexte environnant. L'articulation de chaque volume est ajustée en lien avec la topographie, le profil des bâtiments en vis-à-vis et les toitures avoisinantes. Les superstructures seront concentrées dans la partie supérieure afin de limiter leur impact dans le paysage.

Le traitement des façades sera en harmonie avec les bâtiments existants, en matériau pierreux pour les portions donnant sur rue. Des ouvertures de forme et de taille correspondant aux façades existantes seront réalisées dans les façades en retrait sur la rue Saint-Laurent et sur la place Grand-Saint-Jean.

Une attention particulière est portée aux traitements des toitures, afin de permettre l'insertion du projet dans ce site bâti et assurer la préservation de la vue notamment depuis l'esplanade de la Cathédrale. Les toitures sur rue seront traitées dans le respect des matériaux existants. Les niveaux supérieurs en retrait seront traités de manière plus contemporaine, en harmonie avec le paysage de toiture du centre historique.

Bâtiment remarquable et autres bâtiments

Le temple de Saint-Laurent, compris dans le périmètre du PQ, joue un rôle de repère pour l'ensemble du quartier. Il doit être conservé conformément à son statut de monument historique, de même que les bâtiments mentionnés précédemment. Les gabarits des autres bâtiments situés à l'intérieur du périmètre sont bien intégrés au tissu du centre-ville. Leurs façades en maçonnerie avec de grandes ouvertures au rez-de-chaussée et des ouvertures verticales aux étages pour le logement correspondent aux typologies urbaines classiques.

Ensoleillement

Une étude d'ensoleillement a été réalisée afin de vérifier l'impact des nouveaux volumes sur les bâtiments voisins et le domaine public. Les volumétries prévues dans le PQ n'ont pas d'incidence majeure sur l'ensoleillement des rues. Les retraits des volumes supérieurs et les toitures à la Mansart garantissent également les qualités d'ensoleillement actuelles sur les façades des bâtiments adjacents, en particulier pour la rue de la Louve et la ruelle Grand-Saint-Jean.

Accessibilité

Le périmètre du PQ est accessible d'une manière optimale par le réseau de bus des transports publics lausannois (tl) et le métro m2. Il est situé à l'intérieur de la zone piétonne du centre-ville qui limite l'accessibilité des transports individuels motorisés hormis pour les livraisons dont les horaires sont réglementés.

Mobilité

Le trafic quotidien actuellement généré pour les livraisons des Grands Magasins Manor est de l'ordre de dix-huit camions par jour et seize camionnettes RiponnExpress. A ce stade, une augmentation de la charge de trafic de 25% (proportionnelle à celle des surfaces) est prévisible. D'une étude réalisée dès le début de la planification, il ressort que :

- la rue Saint-Laurent, en pente, aménagée dans les années 1990, avec des emmarchements de type « pas d'ânes », également lieu du marché bihebdomadaire, ne convient pas à la création d'un éventuel nouvel accès ;
- la ruelle Grand-Saint-Jean, étroite et à forte pente, ne convient pas non plus à la création d'un nouvel accès, quand bien même les bâtiments propriétés des Grands Magasins Manor vont être démolis et reconstruits ;
- la place Grand-Saint-Jean n'offre pas un dégagement suffisant pour de potentielles manœuvres de camions, qui seraient, dans cette éventualité, indispensables puisque la ruelle éponyme ne peut être utilisée pour quitter la place ;
- un accès livraisons via la rue de la Louve nécessiterait que les camions puissent pénétrer à l'intérieur des constructions et y faire demi-tour, par exemple au moyen d'une plate-forme tournante. Cependant, si d'une part la largeur de la rue ne se prête pas à satisfaire les exigences en terme de rayon de braquage, il faut considérer qu'un tel équipement nécessiterait d'éventrer une part importante de la façade, mentionnée à conserver, en note *4* au recensement architectural ; en outre, décharger les camions alors qu'ils stationnent sur la rue impliquerait d'y aménager une plate-forme élévatrice ; enfin, si un accès des camions depuis la place Pépinet est peu aisé du fait de son récent réaménagement, leur sortie par la place de la Palud puis la rue de la Madeleine ne peut être envisagée.

L'étude a conclu que d'autres accès pour les livraisons n'étaient pas satisfaisants. L'accès, aujourd'hui situé au sud du temple de Saint-Laurent, sera donc maintenu. Une servitude d'usage permettra de régulariser le quai de livraison sur la parcelle N° 20173, propriété de la Commune de Lausanne.

Gestion des déchets

Un article spécifique du règlement du plan apporte des garanties pour la gestion des déchets et le stockage des conteneurs. A ce stade, il est prévu que l'augmentation des surfaces, rendue possible par le PQ, génère une augmentation de 10% des déchets collectés. Malgré les contraintes liées à la situation des Grands Magasins Manor dans l'hypercentre, une marge de progression subsiste quant aux nombres de collectes hebdomadaires. L'augmentation des déchets, liée à l'augmentation des surfaces, ne demande donc pas de nouvelles dispositions particulières.

3.5 Patrimoine bâti

Dans le périmètre du plan, les bâtiments à conserver figurent tous au recensement architectural avec des notes diverses allant de *1* à *4* et sont, pour certains d'entre eux, au bénéfice de mesures de protection en application de la LPNMS.

Les immeubles de la rue de la Louve 6 et 8 constituent, avec les numéros 2 et 4, un front bâti cohérent témoin de la ville de la fin du XIX^{ème} siècle. Les immeubles sis ruelle Grand-Saint-Jean 4 et 6 offrent, de par leur volumétrie et leur architecture, le témoignage historique de la ville d'avant les percées de nouvelles rues du XIX^{ème} siècle. Partiellement inoccupés, leur mauvais état est pour l'essentiel dû à un entretien sommaire compte tenu du fait que Maus Frères S.A. ne leur a pas trouvé d'usage dans le développement de leurs surfaces commerciales au cœur de l'îlot.

Finalement, le bâtiment principal des Grands Magasins Manor, conçu par l'architecte James Ramelet, présente une façade soigneusement dessinée donnant sur la place Grand-Saint-Jean. Il a reçu la note *5*, dite « d'attente », au recensement architectural et figure dans l'ouvrage consacré au patrimoine du XX^{ème} siècle¹.

¹ Architecture du Canton de Vaud 1920-1975, Presses polytechniques et universitaires romandes PPUR, 2012

4. Agenda 21 – Développement durable

Ce projet de transformation et agrandissement des Grands Magasins Manor conserve et renforce le développement des activités au centre-ville, dans un secteur bien desservi par les tl. Le maintien des activités commerciales au centre-ville limite l'implantation de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, qui sont en règle générale uniquement accessibles en transport individuel motorisé.

5. Règlement

Chapitre I – Dispositions générales

Article 1 – Objectifs

Le plan a pour objectifs :

- la conservation des bâtiments, sis sur les parcelles N^{os} 10102 (rue de la Louve 2), 10111 (temple de Saint-Laurent, rue Saint-Laurent 13), 10115 (rue Adrien-Pichard 7), 10116 (rue Adrien-Pichard 9), 10118 (place Grand-Saint-Jean 1) et 10855 (rue Saint-Laurent 9 - rue Adrien-Pichard 1) ;
- la démolition et la reconstruction des bâtiments sis sur la parcelle N° 10122 (rue de la Louve 8 et ruelle Grand-Sain-Jean 4) et dans la partie sud-est de la parcelle N° 10855 (rue de la Louve 6 et ruelle Grand-Saint-Jean 6) ;
- l'agrandissement et la surélévation partielle des bâtiments sis sur les parcelles N^{os} 10855 (rue Saint-Laurent 5-7 et place Grand-Saint-Jean 7) et 10103 (rue de la Louve 4).

Article 2 – Dispositions

¹Le plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions de plans d'affectation légalisés antérieurement qui lui sont contraires.

²Les dispositions du plan général d'affectation du 26 juin 2006, PGA, sont applicables à titre supplétif. Font exception celles du chapitre 3.5 relatives aux espaces verts, places de jeux et plantations et celles du chapitre 3.7 relatives aux places de stationnement.

Article 3 – Organisation

Le périmètre du plan est subdivisé en trois zones :

- une zone d'installations (para-)publiques ;
- une zone de centre de localité ;
- une zone d'activités tertiaires.

Article 4 – Ordre des constructions

L'ordre contigu est obligatoire.

Article 5 – Surfaces de plancher

¹Les surfaces sont définies selon les dispositions des normes SIA 421 / SN504/421.

²Par surface de plancher, SP, on entend la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part. La surface de plancher, SP, comprend la surface utile principale, SUP, la surface utile secondaire, SUS, la surface de dégagement, SD, la surface d'installations, SI et la surface de construction, SC.

Article 6 – Cote d'altitude maximale des constructions

¹Excepté pour les bâtiments à conserver, la cote d'altitude maximale des constructions est fixée par le plan et les coupes. Elle correspond au sommet de la construction (faîte, corniche, acrotère, garde-corps, etc.).

²Sous réserve des dispositions prévues à l'article 20, relatives aux superstructures sur les toitures plates de la zone d'activités tertiaires, seuls les canaux de cheminées peuvent dépasser la cote fixée sur le plan.

Article 7 – Façades

¹Les traitements des nouvelles façades et portions de façades donnant sur rue seront réalisés en matériau pierreux.

²Des ouvertures, telles que portes, fenêtres et vitrines, représenteront au minimum 50% de la surface de chaque façade des rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur rue.

³Les façades et portions de façades supérieures, en retrait des rues, comporteront des ouvertures. Celles donnant sur la rue Saint-Laurent et sur la place Grand-Saint-Jean comporteront des ouvertures de taille et de forme correspondant à celles des façades existantes.

⁴Les façades des bâtiments donnant sur la rue de la Louve N° 4, 6 et 8, signalées dans le plan, doivent être conservées.

Article 8 – Toitures

¹La forme des toitures est fixée par le plan et les coupes. Le principe des coupes doit être respecté.

²Les toitures à la Mansart et double-Mansart peuvent comporter des ouvertures de type lucarne de forme traditionnelle plus haute que large. Le nombre d'ouvertures et la largeur de celles-ci n'excéderont pas le nombre et la largeur des fenêtres du niveau immédiatement inférieur.

³Des verrières, ne dépassant pas la cote maximale fixée pour chaque bâtiment, peuvent être autorisées.

Article 9 – Places de stationnement

¹Aucune place de stationnement intérieure ou extérieure pour véhicule motorisé ne peut être créée dans le périmètre du plan.

²Des places pour deux-roues non motorisés :

- a) doivent être créées à l'intérieur des bâtiments pour les bâtiments sis dans la zone de centre de localité, leur nombre sera défini selon les normes de l'Association suisse de professionnels de la route et des transports, VSS ;
- b) peuvent être créées à l'intérieur des bâtiments pour les bâtiments sis dans la zone d'activités tertiaires, leur nombre n'excédera pas 10% des valeurs indicatives définies par les normes VSS.

Article 10 – Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité, selon l'ordonnance fédérale de protection contre le bruit du 15 décembre 1986, OPB, DS III, est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.

Chapitre II – Zone d'installations (para-)publiques

Article 11 – Affectation

Le bâtiment est affecté à des constructions et installations publiques, ainsi qu'à des équipements privés reconnus d'utilité publique, à vocation culturelle et socioculturelle.

Article 12 – Bâtiment à conserver

Le bâtiment, sis sur la parcelle N° 10111, doit être conservé. Il est protégé au sens de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites, LPNMS, du 10 décembre 1969.

Chapitre III – Zone de centre de localité

Article 13 – Affectation

¹Les bâtiments sont affectés à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à des activités publiques ou parapubliques.

²Un tiers au minimum de la surface de plancher, SP, par parcelle, est réservée à l'habitation.

Article 14 – Bâtiments à conserver

¹Les bâtiments sis sur les parcelles N°s 10116 et 10118 doivent être conservés. Ils sont protégés au sens de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites, LPNMS, du 10 décembre 1969.

²Les bâtiments sis sur les parcelles N°s 10102 et 10115 doivent être conservés.

Article 15 – Autres bâtiments existants

¹Les autres bâtiments existants sis sur les parcelles N°s 10112 et 10123 peuvent être maintenus, transformés, agrandis ou démolis et reconstruits dans les gabarits et altitudes maximales fixés par le plan et les coupes.

²La hauteur de la façade du bâtiment sis sur la parcelle N° 10112 sera alignée sur celle du bâtiment sis sur la parcelle N° 10115.

³La hauteur de la façade du bâtiment sis sur la parcelle N° 10123, donnant sur la rue de la Louve, sera alignée sur celle du bâtiment sis sur la parcelle N° 10122.

⁴Le traitement des façades est en matériau pierreux.

Chapitre IV – Zone d'activités tertiaires

Article 16 – Affectations

¹Les bâtiments sont affectés au commerce et aux bureaux.

²Les surfaces affectées aux bureaux ne peuvent pas excéder 30% de la surface de plancher utile principale, SUP.

³Deux logements de service ou de gardiennage peuvent être autorisés.

Article 17 – Mesure d'utilisation du sol

¹La surface de plancher, SP, dans la présente zone est limitée à 24'300 m².

²Une fiche de calcul de la surface de plancher est produite à chaque demande de permis de construire.

Article 18 – Toitures accessibles

¹A l'exception de la toiture supérieure, dont l'altitude maximale est fixée à 520.00 m, les toitures plates sont accessibles. Leur aménagement doit faire l'objet d'une autorisation municipale. Des installations de protection solaire de type toile de tente, etc., ainsi que des escaliers entre les différents niveaux de toitures peuvent être autorisés. Lesdits escaliers sont alors comptabilisés dans la surface de dégagement, SD.

²Les toitures plates non accessibles doivent être végétalisées de manière extensive, sous réserve des surfaces nécessaires pour les superstructures.

³Un plan de toiture est produit lors de chaque demande de permis de construire.

Article 19 – Superstructures

¹Seules les installations nécessaires à l'exploitation du bâtiment (production de froid et ventilation, etc.), les canaux de cheminées, les cages d'ascenseurs et d'escaliers, les panneaux solaires, etc. peuvent être placés en toiture, dans l'aire prévue à cet effet et indiquée sur le plan.

²Les superstructures seront groupées, localisées et dimensionnées de manière à minimiser les nuisances pour les propriétés voisines et leur impact visuel, notamment en abaissant ponctuellement la dalle toiture.

³Excepté pour les canaux de cheminées, leur cote d'altitude n'excédera, en aucun cas, de plus de 1.00 m celle du secteur d'altitude dans lequel elles sont implantées.

Article 20 – Gestion des déchets

¹Les bâtiments doivent comprendre des locaux fermés pour conteneurs. Lesdits locaux auront des dimensions suffisantes et adaptées à l'exploitation des commerces conformément à la réglementation communale en vigueur.

²La Municipalité peut autoriser le report de cette obligation dans un autre bâtiment, sis à l'intérieur du périmètre du présent plan de quartier.

Article 21 – Accès livraisons

L'accès livraisons par poids lourds aux parcelles N^{os} 10103, 10122 et 10855 se fait à l'endroit indiqué sur le plan.

Chapitre V – Dispositions complémentaires

Article 22

Les constructeurs sont tenus de respecter les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.

Article 23

Selon les puissances en énergie nécessitées par les constructions et installations, un emplacement, à l'intérieur des bâtiments, devra être mis à disposition du Service de l'électricité pour y aménager une sous-station.

Article 24

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant le présent règlement.

Article 25

Le présent plan de quartier entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud.

6. Procédure

Conformément à l'article 68 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), une première séance d'information, réunissant les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre du PQ, a eu lieu le 6 août 2010. Puis, une deuxième séance publique, à laquelle ont été invités les propriétaires, ou leurs représentants, des parcelles d'un périmètre élargi, a eu lieu le 19 mars 2012. Enfin, une dernière réunion publique, invitant ces mêmes propriétaires, a eu lieu le 7 juillet 2014, conformément à 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 24 novembre au 23 décembre 2014. Il a suscité cinq oppositions et deux interventions.

6.1 Opposition de Wincasa Services immobiliers S.A., au nom de Axa Leben AG, propriétaire du bâtiment rue de la Louve 1

« Agissant au nom de AXA Leben AG dans l'affaire susmentionnée, nous formulons une opposition formelle concernant ce projet (article 109, alinéa 4 LATC), ceci afin de sauvegarder les intérêts et les droits de la société propriétaire de l'immeuble sis à la rue de la Louve 1 à Lausanne (parcelle N° 10061).

Les locataires de cet immeuble vont être touchés, d'une manière ou d'une autre, par les travaux prévus. Aussi AXA Leben AG, représentée par Wincasa Services immobiliers S.A., fait-elle ci-dessous trois observations majeures, dont elle requière la prise en compte dans le cadre de la mise à l'enquête publique dudit projet.

- Dégâts éventuels sur les immeubles voisins à la suite des travaux.*
- Désagréments dus au chantier (demandes d'indemnités pour nuisances).*
- Perte de jouissance (demandes de réduction définitives des loyers).*

Le bruit, la poussière, le trafic des poids lourds et machines de chantier, etc. vont entraîner des nuisances lors du chantier. Par ailleurs, une fois les travaux terminés, certains de nos locataires pourraient demander des baisses de loyers suite à des réductions d'ensoleillement et des augmentations de livraisons conséquentes, ce qui pourrait péjorer de manière définitive la jouissance des appartements et commerces existants. Les éléments qui précèdent sont susceptibles de générer des demandes de réduction de loyers et/ou l'allocation des dommages et intérêts en faveur de nos locataires.

Au vu de ce qui précède, nous souhaitons que le maître de l'ouvrage du chantier en question s'engage à assumer la prise en charge de l'intégralité des éventuelles conséquences financières des trois points précités. »

Réponse

A réception de cette opposition, la Municipalité a invité les opposants à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. L'opposition a été retirée suite aux explications fournies par la Direction des travaux et aux garanties fournies par les constructeurs.

6.2 Opposition de Wincasa Services immobiliers S.A., au nom de la Caisse de pension du Crédit Suisse, propriétaire du bâtiment rue Adrien-Pichard 20 / rue du Grand-Pont 8

« Agissant au nom de la Caisse de pension du Crédit Suisse dans l'affaire susmentionnée, nous formulons une opposition formelle concernant ce projet (article 109, alinéa 4 LATC), ceci afin de sauvegarder les intérêts et les droits de la société propriétaire de l'immeuble sis à la rue du Grand-Pont 8 / Pichard 20 à Lausanne (parcelles N°s 10151 et 10152).

Les locataires de cet immeuble vont être touchés, d'une manière ou d'une autre, par les travaux prévus. Aussi la Caisse de Pension du Crédit Suisse, représentée par Wincasa Services immobiliers S.A., fait-elle ci-dessous trois observations majeures, dont elle requière la prise en compte dans le cadre de la mise à l'enquête publique dudit projet.

- *Dégâts éventuels sur les immeubles voisins à la suite des travaux.*
- *Désagréments dus au chantier (demandes d'indemnités pour nuisances).*
- *Perte de jouissance (demandes de réduction définitives des loyers).*

Le bruit, la poussière, le trafic des poids lourds et machines de chantier, etc. vont entraîner des nuisances lors du chantier. Par ailleurs, une fois les travaux terminés, certains de nos locataires pourraient demander des baisses de loyers suite à des réductions d'ensoleillement et des augmentations de livraisons conséquentes, ce qui pourrait péjorer de manière définitive la jouissance des appartements et commerces existants. Les éléments qui précèdent sont susceptibles de générer des demandes de réduction de loyers et/ou l'allocation des dommages et intérêts en faveur de nos locataires.

Au vu de ce qui précède, nous souhaitons que le maître de l'ouvrage du chantier en question s'engage à assumer la prise en charge de l'intégralité des éventuelles conséquences financières des trois points précités. »

Réponse

A réception de cette opposition, la Municipalité a invité les opposants à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. L'opposition a été retirée suite aux explications fournies par la Direction des travaux et aux garanties fournies par les constructeurs.

6.3 Opposition de Me Benoît Bovay, avocat, au nom de l'Hôtel Regina Lausanne S.A. sis rue Grand-Saint-Jean 18

« Agissant au nom de l'Hôtel Regina Lausanne S.A., dont l'administrateur et exploitant est M. Michel Bagnoud, je forme opposition au projet de plan de quartier Saint Laurent, soumis à l'enquête publique du 19 novembre au 18 décembre 2014.

- 1. La présente opposition est déposée en temps utile. Elle est signée par le conseil d'Hôtel Regina Lausanne S.A., avocat inscrit au Registre cantonal. Elle est recevable à la forme.*
- 2. Hôtel Regina Lausanne S.A., rue Grand-Saint-Jean 18, est propriétaire de la parcelle N° 10884. Cette propriété comporte un hôtel garni donnant également sur la ruelle Grand-Saint-Jean.*

Hôtel Regina Lausanne S.A. est directement touchée par ce projet, compte tenu de l'importante surélévation prévue au nord-est de la ruelle Grand-Saint-Jean, face à l'hôtel.

La vue depuis les étages supérieurs en direction de la Cathédrale serait obstruée. Hôtel Regina Lausanne S.A. subirait un préjudice direct dévalorisant sa propriété. Elle a non seulement qualité pour faire opposition – celle-ci n'étant pas limitée par l'article 13, alinéa 1^{er}, litt. D LPA-VD – mais aura surtout et le cas échéant qualité pour former recours en application de l'article 75 LPA-VD.

- 3. En date des 14 mai 2012 et 6 août 2014, Hôtel Regina Lausanne S.A. et M. Michel Bagnoud se sont exprimés de façon très claire auprès de la Direction des travaux pour mentionner leur opposition aux modifications prévues.*

Dans son envoi du 6 août 2014, leur conseil a exposé ceci :

« Nous avons constaté que ces modifications ne tenaient pas du tout compte des remarques faites précédemment par M. Bagnoud et figurant dans le courrier ci-annexé.

Alors que la réglementation en vigueur impose le maintien du parcellaire (article 85 RPGA) et du gabarit des bâtiments (article 94 RPGA), il y aurait, face à l'hôtel, à l'endroit le plus sensible pour celui-ci, tant du point de vue du dégagement, de l'ensoleillement que des vues, une surélévation massive des bâtiments qui seraient démolis. On serait loin de la reconstruction dans les gabarits imposés par la réglementation spécifique au centre historique, qui a pourtant été longuement étudiée par vos services avant d'aboutir à son entrée en vigueur le 26 juin 2006.

Hormis les impératifs commerciaux, qui ne sauraient prévaloir sur les intérêts publics de conservation du centre historique et privés du voisinage, il n'y a pas de justification permettant de s'écarter par le plan de quartier des règles fondamentales du centre historique. L'article 66 LATC ne permet pas une telle divergence qui va à l'encontre même de cet objectif caractéristique du centre historique.

Compte tenu des incidences considérables qu'aurait ce projet sur la propriété de l'Hôtel Regina Lausanne S.A., sur son occupation et son exploitation, diminuant non seulement sa rentabilité pendant les travaux, mais à longue échéance, toute perspective de revente à terme, vu la moins-value évidente que provoquerait ce projet, ma mandante maintient fermement sa position négative. »

4. Force est de constater que le projet soumis à l'enquête publique est identique à celui qui fait l'objet des remarques susmentionnées. Manifestement, ma mandante n'a pas été entendue et il n'a absolument pas été tenu compte de ses observations pourtant fondamentales.

Elle ne peut donc que renouveler à nouveau de tels griefs.

Il est clair qu'une modification anticipée des règles du plan général d'affectation, en particulier de celles relatives au centre historique, sont inacceptables car contraires au principe de la stabilité des plans garanti notamment par l'article 21 LAT. Il n'y a pas de circonstances nouvelles, hormis des impératifs commerciaux, qui justifient de bouleverser à ce point la réglementation en vigueur.

Récemment, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal l'a confirmé alors même qu'il s'agissait d'un plan spécial ayant près de 15 ans !

5. Le préjudice subi par Hôtel Regina Lausanne S.A. a été reconnu lors des séances qui ont été tenues par la Direction des travaux : ainsi qu'on peut le lire dans le procès-verbal de la séance du 16 juillet 2014.

Hôtel Regina Lausanne S.A. a droit à ce que les règles du centre historique soient maintenues et que la reconstruction des bâtiments voisins se fasse dans le même gabarit, afin de garder la typologie urbaine et les gabarits des anciens bâtiments qui sont de tailles encore raisonnables face à l'hôtel.

Sa valeur tient notamment à sa présence au centre-ville et on peut comprendre la raison d'une telle intervention.

Il est dès lors incompréhensible d'admettre une telle surélévation en contradiction flagrante avec les dispositions du centre historique.

6. De plus, on constate que certaines terrasses sont prévues en toiture, ce qui entraînera des nuisances supplémentaires et la possibilité d'avoir une vue plongeante sur l'hôtel.
7. Pendant les travaux, la ruelle Grand-Saint-Jean sera certainement condamnée, alors même qu'il s'agit du seul accès de plain-pied par véhicule. De l'autre côté, soit du côté de la rue Grand-Saint-Jean, il y a de nombreux escaliers à gravir pour accéder.
8. On réserve tous autres moyens.
9. On requiert que des gabarits soient ordonnés, afin qu'on puisse constater, de façon concrète, l'incidence de la surélévation des bâtiments voisins sur l'hôtel.

Une séance de conciliation est également requise en application de l'article 58 LATC. Je saurais gré à votre secrétariat de prendre contact le moment venu pour l'organiser. »

Réponses

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

Ci-après, la Municipalité se détermine comme suit :

Les bâtiments sis ruelle Grand-Saint-Jean 4 et 6, de deux niveaux plus combles, datent de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. Ce sont les deux seuls bâtiments du périmètre qui n'ont pas évolué au fil du temps, alors que les autres bâtiments du périmètre comptent tous un nombre d'étages plus importants.

La vue sur la Cathédrale, depuis les étages supérieurs de l'hôtel, découle du fait que le bâti, dans cette portion du territoire, n'a pas évolué. Si effectivement les futures constructions pourront s'élever à des altitudes supérieures de l'ordre de 5 à 6.50 mètres à celles actuelles, il n'est pas exact de considérer que cette modification des vues porte préjudice à la propriété d'un hôtel garni. A contrario, les nouvelles constructions participeront à une requalification de l'environnement bâti de la ruelle Grand-Saint-Jean, dont l'hôtel pourra se prévaloir.

Le PQ définit des volumétries reconnaissant la topographie et la structure urbaine. Les différents volumes s'articulent selon les limites du parcellaire et s'étagent selon la pente de la ruelle. Aussi leur position relative, sur la rive nord-est de la ruelle, a un impact très limité en termes d'ombres portées sur la façade de l'hôtel Regina. Les bâtiments sis ruelle Grand-Saint-Jean 4 et 6, insalubres, ont perdu toute leur substance historique, leur gabarit ne participe pas non plus de manière valorisante à l'identité de la ruelle.

La définition des volumétries, la forme et le traitement des toitures ont fait l'objet d'une collaboration entre le Service d'urbanisme de la Direction des travaux et la section des monuments historiques du Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL) du Département cantonal des finances et des relations extérieures (DFIRE). Il en a été de même pour la conservation des façades orientées sur la rue de la Louve.

Les toitures plates accessibles pourront être aménagées en terrasses, répondant alors aux besoins du restaurant Manora. Les heures d'ouverture du restaurant seront identiques à celles du magasin. Lesdites terrasses ne généreront pas de nuisances spécifiques.

Finalement, la ruelle Grand-Saint-Jean ne sera pas condamnée durant les travaux de construction des nouveaux bâtiments. L'accès aux immeubles sera assuré.

La pose de gabarits interviendra dans le cadre de la demande de permis de construire.

6.4 Opposition de Inkasso Immobilier S.A., propriétaire du bâtiment rue Adrien-Pichard 10

« Par la présente, nous, Inkasso Immobilier S.A., propriétaire du bâtiment rue Pichard 10 à Lausanne, nous opposons à l'enquête publique du dossier susmentionné.

Notre opposition se base principalement sur :

- l'absence d'objectivité des illustrations 3d simulant l'ensoleillement futur faites aux heures où les surélévations n'influencent pas l'ensoleillement du voisinage ;*
de ce fait, il n'est absolument pas possible de se rendre compte de l'impact réel de ces surélévations ;
- absence totale de prise en compte du tissu et trames bâtis en cherchant une maximisation des surfaces planes et propres ;*
- absence totale de prise en compte de l'intérêt architectural, des protections des monuments historiques, des bâtiments destinés à être transformés et surélevés, ainsi que des bâtiments voisins et de leurs besoins futurs ;*

- *absence de la prise en compte de l'impact général dû à l'augmentation des volumes et surfaces sur l'ensemble du voisinage qui aurait nécessité l'étude d'une zone tampon en étudiant, intégrant et prévoyant une harmonisation des bâtiments alentour de cette zone afin de permettre une transition douce du reste de la zone de la vieille ville de Lausanne entourant ce quartier ;*
- *absence du respect du principe valable pour l'ensemble de la vieille ville prévoyant des logements dans les derniers niveaux, principe qui doit être conservé afin de respecter la mixité recherchée, indispensable à la qualité de vie et de l'équilibre voulu par la population ;*
- *les manquements de l'étude d'impact ;*
- *l'absence d'une étude sérieuse, approfondie et chiffrée permettant de se rendre compte de la suffisance de la seule zone de livraison conservée en l'état pour l'ensemble des surfaces commerciales existantes et futures ainsi que du surplus de trafic engendré dans la zone piétonne.*

Pour le surplus, nous nous réservons le droit de compléter cette opposition, et maintenons tous les points évoqués dans notre courrier précédent annexé à la présente. »

Réponses

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

Ci-après, la Municipalité se détermine comme suit :

- Les dates et heures prises en compte dans les études d'ensoleillement correspondent aux heures où l'impact des nouvelles constructions est effectif, ceci aux solstices et aux équinoxes. Il faut relever que l'évolution des volumétries n'a pas d'incidence sur le bâtiment sis rue Adrien-Pichard 10. Les bâtiments situés en vis-à-vis sont conservés dans le futur PQ.
- Le périmètre du plan peut se caractériser par une diversité de son tissu bâti, due à l'évolution ou non de ce dernier et du parcellaire. Si les nécessités commerciales conduisent à créer des surfaces planes continues, l'articulation des volumes, des toitures et le maintien des façades sur la rue de la Louve, définis dans le PQ, concourent à conserver une trace du parcellaire existant et à marquer la topographie.
- Le périmètre englobe plusieurs bâtiments bénéficiant de mesures de protection figurant au recensement architectural. A l'exception de celui sis sur la parcelle N° 10103, ils doivent tous être conservés. Si le bâtiment précédemment mentionné peut être transformé et surélevé, ses façades doivent être conservées. Aussi, le bâtiment sis rue Saint-Laurent 9, figurant en note *4* audit recensement, doit être conservé du fait de sa proximité avec le temple de Saint-Laurent.
- Le périmètre du PQ, qui définit un îlot entier, est cohérent. Les îlots voisins sont de natures fort diverses. Une étude plus large sera conduite lors de la révision du PGA.
- Les dispositions de l'article 84, alinéa 2 du règlement du PGA, à savoir l'exigence du tiers au moins de la surface de plancher, par parcelle, réservée à l'habitation, est reprise à l'article 13 du présent plan relatif à la zone de centre de localité. Il est à noter qu'il n'existe, à ce jour, aucun logement dans la zone d'activités tertiaires.
- Cette planification ne nécessite ni rapport ni étude d'impact du fait du peu d'incidence du projet sur l'environnement.
- Le site, entièrement en zone piétonne et marqué par sa topographie, ne permet pas d'envisager une nouvelle aire de livraison. Le trafic généré par les besoins en livraisons et ramassage des déchets est de 105 camions par semaine, chiffre auquel il faut ajouter cent camionnettes RiponnExpress. L'accroissement des surfaces, de l'ordre de 25%, permet de prévoir une augmentation proportionnelle du trafic, qui représenterait environ 130 camions et 125 camionnettes RiponnExpress par semaine.

6.5 Opposition de M. René Binggeli, propriétaire du bâtiment rue Adrien-Pichard 8

« En tant que propriétaire de la parcelle N° 10159 de la commune de Lausanne, sise à la rue Adrien-Pichard 8, à 1003 Lausanne, je déclare former opposition, par la présente, à la mise à l'enquête publique du plan de quartier susmentionné.

A l'appui de cette opposition, je fais notamment valoir les griefs suivants :

1. l'absence d'une étude sérieuse, approfondie et chiffrée permettant de se rendre compte de la suffisance de la seule zone de livraison conservée en l'état pour l'ensemble des surfaces commerciales existantes et futures ainsi que du surplus de trafic engendré dans la zone piétonne ;
2. l'absence d'objectivité des illustrations en 3 dimensions simulant l'ensoleillement futur et réalisées aux heures où les surélévations n'influencent pas l'ensoleillement du voisinage. De ce fait, il n'est absolument pas possible de se rendre compte de l'impact réel desdites surélévations ;
3. l'absence totale de prise en compte du tissu et trames bâtis en cherchant une maximisation des surfaces planes et propres ;
4. l'absence totale de prise en compte de l'intérêt architectural, des protections des monuments historiques, des bâtiments destinés à être transformés et surélevés, ainsi que des bâtiments voisins et de leurs besoins futurs. En effet, lorsque j'ai moi-même réalisé des travaux sur mon immeuble, la Ville de Lausanne m'avait bien précisé que mon bâtiment était en zone protégée et que je ne pouvais pas réaliser n'importe quels travaux sans tenir compte de ce paramètre. Je mentionne ici notamment la surélévation interdite. Je me permets donc de vous faire part de mon étonnement au vu des largesses accordées à de plus gros commerçants et/ou propriétaires ;
5. l'absence de la prise en compte de l'impact général dû à l'augmentation des volumes et surfaces sur l'ensemble du voisinage, qui aurait nécessité l'étude d'une zone tampon en étudiant, intégrant et prévoyant une harmonisation des bâtiments alentour de cette zone afin de permettre une transition douce du reste de la zone de la vieille ville de Lausanne entourant ce quartier ;
6. l'absence du respect du principe valable pour l'ensemble de la vieille ville prévoyant des logements dans les derniers niveaux, principe qui doit être conservé afin de respecter la mixité recherchée et indispensable à la qualité de vie et à l'équilibre voulu par la population ;
7. les manquements de l'étude d'impact.

Pour les motifs évoqués ci-dessus, je forme donc opposition au plan de quartier concerné. Pour le surplus, je réserve tous autres ou plus amples griefs. »

Réponses

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.

Ci-après, la Municipalité se détermine comme suit :

Une réponse a déjà été apportée à l'opposition précédente (point 6.4), évoquant les mêmes motifs.

Pour le surplus, les travaux évoqués à l'échelle d'un immeuble situé en dehors d'un PPA ou d'un PQ doivent se conformer aux exigences réglementaires du PGA, soit celles de la zone de centre historique. Dans le cas présent, le PQ permet de fixer des règles spécifiques différentes de celles du PGA, mais se fait à une échelle urbaine cohérente et dans le respect des exigences légales de la LATC.

6.6 Intervention de M. Christian J. Golay, architecte, au nom de la Fondation Armée du Salut Suisse, propriétaire du bâtiment rue de la Louve 10 / ruelle Grand-Saint-Jean 2

« Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique concernant le plan de quartier cité en titre, dans le délai imparti et au nom de mon mandant, deux observations ressortent de l'examen dudit dossier.

- Chapitre III – Zone de centre de localité

Article 13 Affectation

Les versions précédentes du règlement du plan de quartier introduisaient une notion de report possible du tiers de la surface de plancher imposée en logements-habitations sur un autre bâtiment situé à l'intérieur de la zone du plan.

Cette disposition a été supprimée ! Une première requête vous a été adressée le 13 août 2014 à laquelle vous avez répondu le 31 octobre 2014 en précisant que le report des surfaces d'habitation n'était pas réaliste ! Il est expressément demandé que cette possibilité soit réexaminée et dans la mesure du possible réintroduite dans les règles applicables.

- Illustrations annexées au projet de règlement

Dans le courrier que je vous ai adressé le 13 août 2014, il avait été relevé que l'altitude de 509.00 m indiquée sur la coupe de la « nouvelle proposition volumétrique » du 14 avril 2014 aurait dû être corrigée pour être portée à l'altitude de 510.00 m ; cette correction n'a pas été effectuée sur les documents présentés dans le dossier d'enquête publique. »

Réponses

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

Ci-après, la Municipalité se détermine comme suit :

- Le nombre limité de bâtiments sis en zone de centre de localité dans le présent plan, leur occupation actuelle et leur situation sur une rue commerçante rendent non réaliste un report du tiers de la surface de plancher imposée en logement dans un autre bâtiment.

L'article 84, alinéa 3 du règlement du PGA ne s'applique pas à titre supplétif dans une planification et réglementation spécifique.

- Cette indication (altitude 509 mètres) figure uniquement sur une illustration de proposition volumétrique dans le rapport de conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire, selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

La cote maximale de 510 mètres pour les bâtiments nouveaux figure sur le plan soumis à l'enquête publique.

6.7 Intervention de Uchitomi S.A., rue Grand-Saint-Jean 4

« Comme convenu avec vous lors de notre visite en vos locaux, nous souhaiterions préciser nos exigences quant à l'enquête publique N° 89532 :

- *Les travaux prévus ne devront en aucun cas empêcher le passage des véhicules (voitures, camionnettes, camions, ...) dans la ruelle Grand-Saint-Jean afin que nous puissions sans contraintes assurer l'approvisionnement de notre magasin.*
- *Les piétons devront également pouvoir librement accéder à notre restaurant de la ruelle Grand-Saint-Jean 5.*
- *La visibilité de notre commerce ne devra pas être réduite lors des travaux.*

Nous vous remercions de bien vouloir nous garantir que ces exigences seront bien respectées lors des travaux. »

Réponse

A réception de cette intervention, la Municipalité a invité les intervenants à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC. Suite à cette réunion et aux garanties fournies par la société Maus Frères S.A., les intervenants ont retiré leur intervention.

7. Constitution d'une servitude d'empiètement – Parcelles N°s 20173 et 10111

La parcelle N° 20173, propriété de la Commune de Lausanne, est occupée en surface par le quai de chargement des Grands Magasins Manor et en sous-sol par l'empiètement de l'immeuble sis sur la parcelle N° 10855, propriété des mêmes magasins. Le quai de chargement empiète également sur une petite partie de la parcelle N° 10111, propriété de la Commune de Lausanne et sur laquelle se trouve le temple de Saint-Laurent.

La surface correspondant au quai de chargement et à l'empiètement du sous-sol a passé du domaine public au domaine privé de la Commune en 2002 avec la création de la parcelle N° 20173. Toutefois, les autorisations à bien plaie existantes pour anticipation d'objets sur le domaine public n'ont pas été modifiées et sont aujourd'hui toujours en vigueur ; elles concernent un auvent, deux sauts-de-loup, un élévateur, une surface en sous-sol et trois climatiseurs. Une taxe annuelle de CHF 9'353.90 (CHF 9'311.- et CHF 42.90) est actuellement perçue selon le tarif des anticipations sur domaine public de la Commune.

Cette situation ne correspond plus à la réalité juridique et les autorisations à bien plaie doivent être remplacées par une servitude d'empiètement, principalement sur la parcelle N° 20173 et accessoirement sur la parcelle N° 10111. Comme il s'agit d'attribuer un droit pérenne (durée indéterminée) à la place d'une autorisation à bien plaie précaire qui pouvait être retirée en tout temps par la Municipalité, la valeur, respectivement la redevance annuelle à payer, a été modifiée.

La valeur de la parcelle a été estimée à CHF 360'000.- (120 m² utilisables à CHF 3'000.-/m²). Une servitude d'empiètement présentant les mêmes caractéristiques qu'une servitude de superficie, une redevance annuelle de 5% a été retenue, ce qui représente un montant annuel de CHF 18'000.- qui sera dû par le bénéficiaire à la Commune de Lausanne.

Il est par ailleurs prévu, dans le texte constitutif de la servitude, en cas de radiation de la servitude, que le propriétaire des fonds servants deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'assiette de la servitude sans aucune indemnité ou contre-prestation. Le propriétaire du fonds dominant devra en outre remettre ces constructions en parfait état et procéder à ses frais au démontage du portail et de la plate-forme élévatrice tout en tenant compte d'un éventuel traitement en cas de pollution.

8. Incidences financières

8.1 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, sur les nouveaux droits à bâtir sur les parcelles N°s 10103, 10122 et 10855.

² BCC à paraître.

Le règlement du PQ permet un gain de 4'800 m² de SP dédiées à des activités. Le tableau suivant indique les montants pouvant être perçus.

Affectations du PQ	Taxe en CHF/m ² selon règlement	SP en m ² assujettie à la taxe	Montant de la taxe en CHF
Activités	37	4'800	177'600
Total	37	4'800	177'600

8.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

En milliers de CHF	2015	2016	2017	2018	Total
Taxe équipement communautaire	0	0	0	177.6	177.6
Redevance servitude de superficie	0	0	0	8.7	8.7
Total net	0	0	0	186.3	186.3

8.3 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

9. 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° 2015/55 de la Municipalité, du 3 septembre 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 plan général d'affectation le plan de quartier concernant les parcelles comprises entre la rue Saint-Laurent, la rue de la Louve, la ruelle Grand-Saint-Jean, la place Grand-Saint-Jean et la rue Adrien-Pichard ;
2. d'abroger du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions et interventions déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'autoriser la Municipalité à grever les parcelles N°s 20173 et 10111, propriété de la Commune de Lausanne, en faveur de la parcelle N° 10855, propriété des Grands Magasins Manor, Maus & Cie, d'une servitude d'empiètement décrite dans le présent préavis contre le versement d'une indemnité annuelle de CHF 18'000.- ;

5. 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 ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. 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 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. 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

La secrétaire a.i. :
Sylvie Ecklin

Annexe : 1 hors-texte du PQ (échelle 1:1000)